

Les loyers du parc privé

Résultats 2023

Vitré Communauté



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
		P.8
1	Éléments de cadrages	P.8
2	Les principaux déterminants des niveaux de loyers	P.12
	● La typologie de logements	P.12
	● La période de construction du logement	P.13
	● La date d'emménagement du locataire	P.14
	● Les loyers de marché	P.15
3	Point juridique	P.16
4	Tableaux récapitulatifs	P.18

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 LESCOILLER
■ 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 :

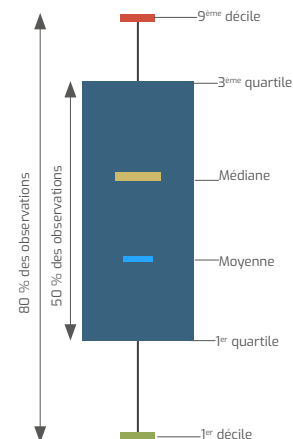
- **15 236** logements locatifs privés loués vides, dont **838** en gestion directe et **14 397** en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de **Rennes Métropole**. La collecte représente **25 %** du parc locatif privé de l'agglomération rennaise.
- **1 263** logements locatifs privés loués 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

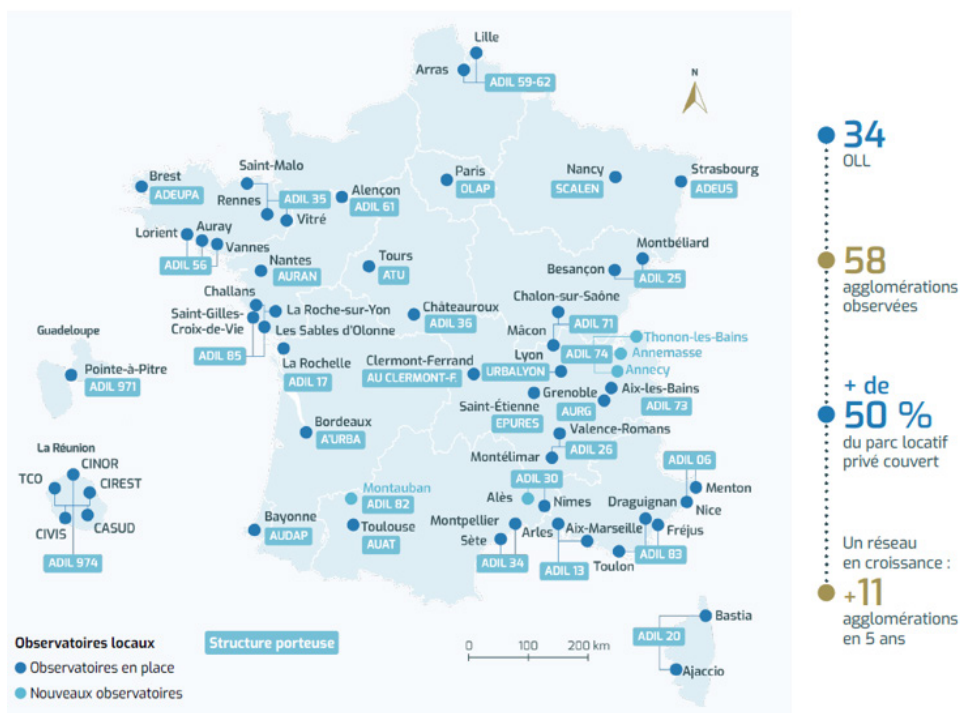
L'observatoire des loyers de l'agglomération rennaise s'inscrit dans un réseau national.

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

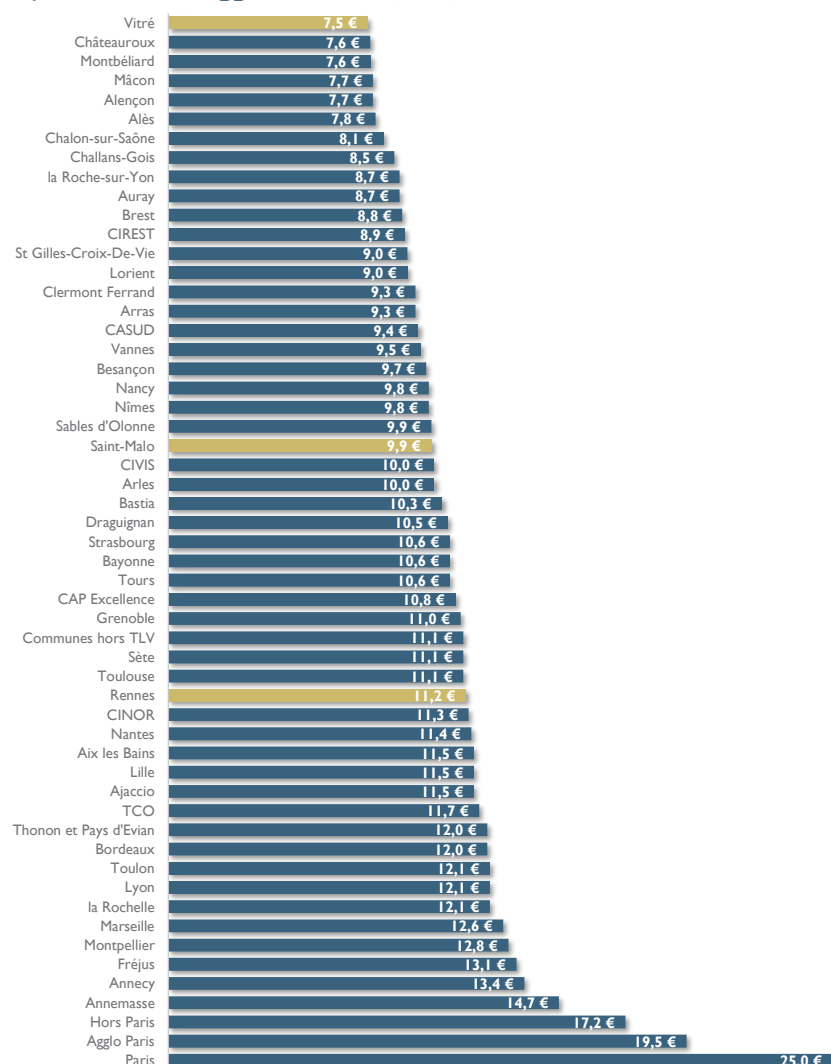
ADIL 30 : Agglomération D'Alès



3 Les résultats nationaux

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

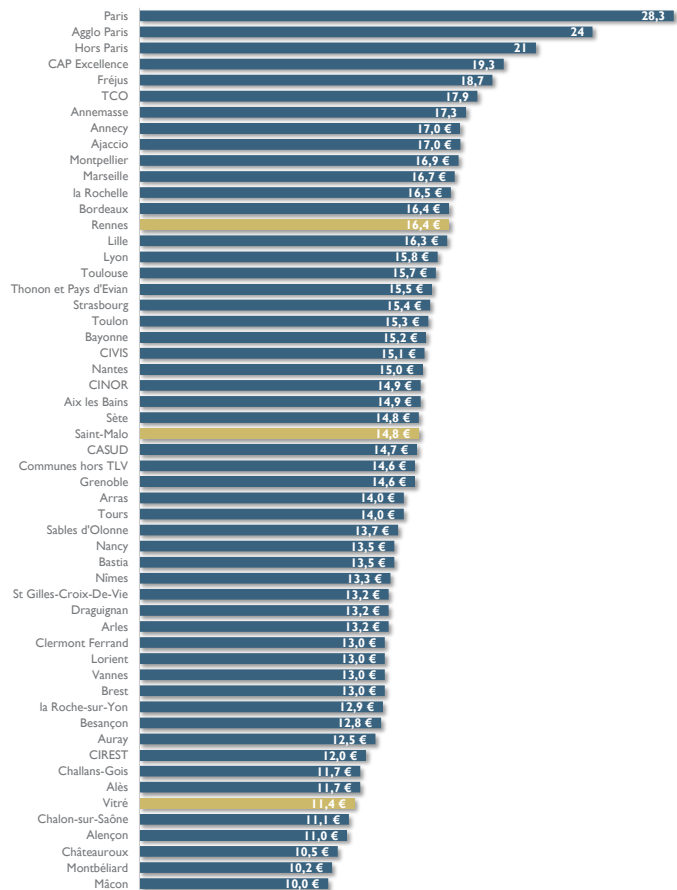
Loyer médian des agglomérations (€/m²)



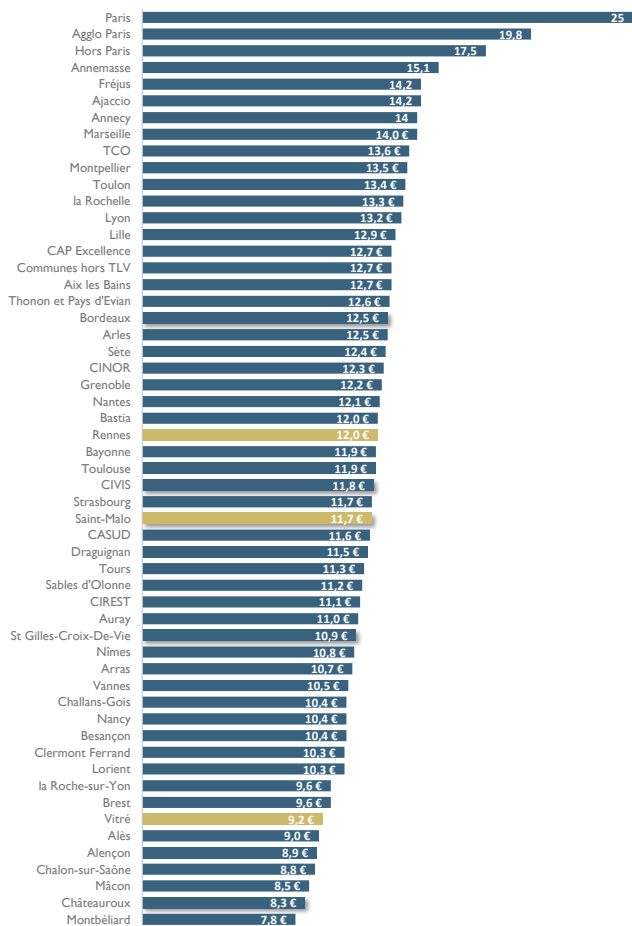
Les niveaux de loyers en France par typologie

Tous les résultats des OLL nationaux ne sont pas disponibles

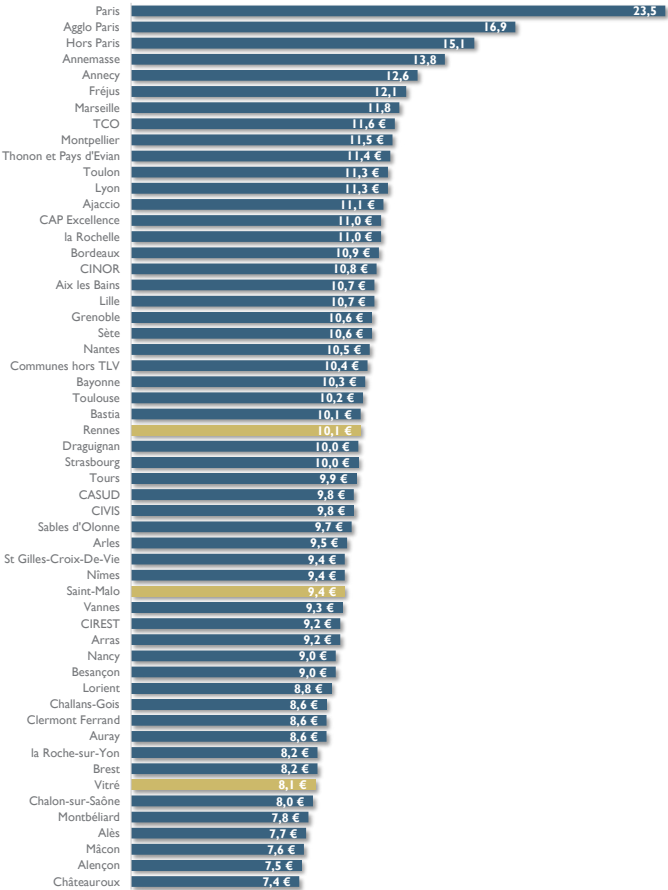
Une pièce (€/m²)



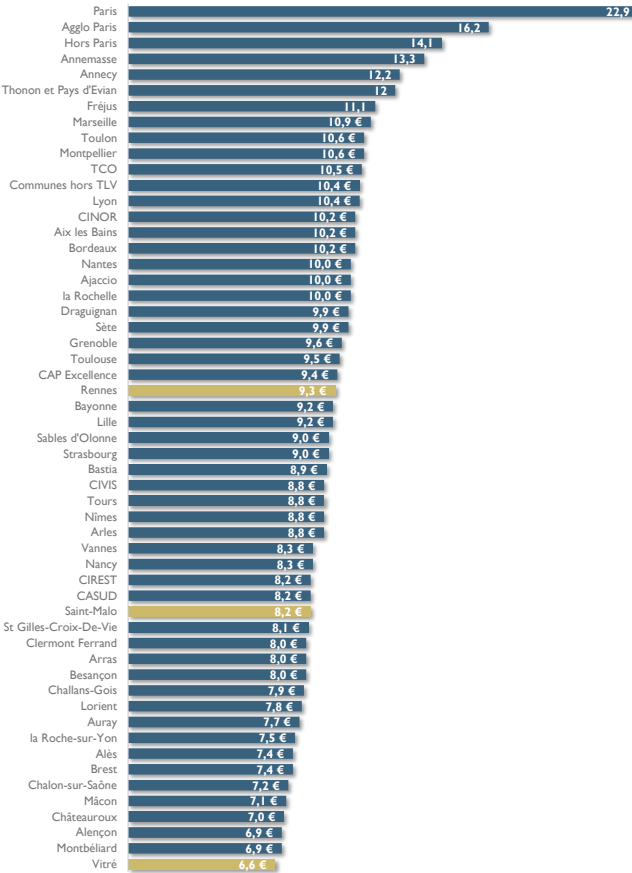
Deux pièces (€/m²)



Trois pièces (€/m²)



Quatre pièces et + (€/m²)

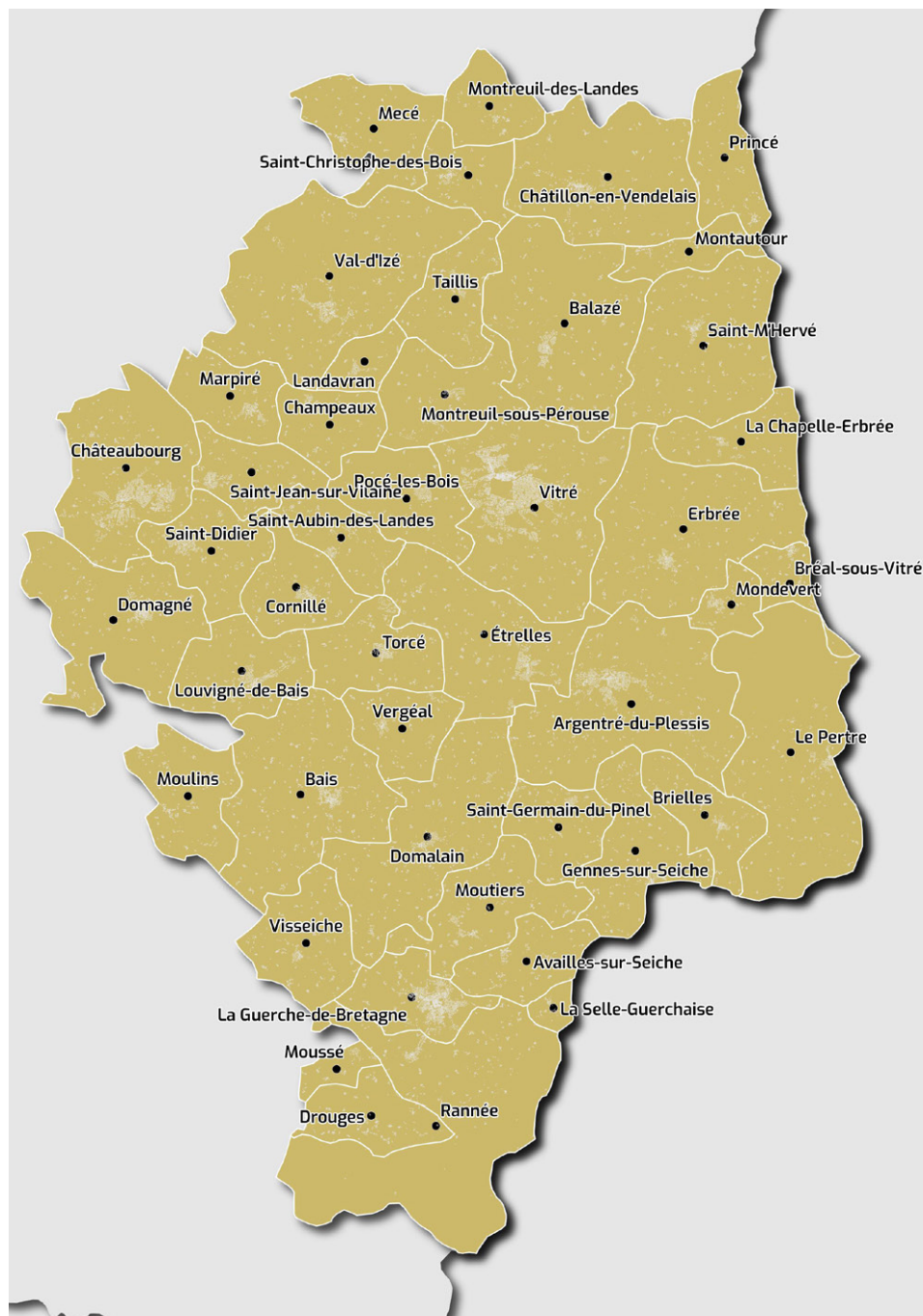


1 Éléments de cadrages

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

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

l'agglomération de Vitré. Du fait d'un parc locatif restreint, le périmètre d'observation s'étend sur une seule zone, à savoir l'agglomération entière.



Les chiffres clés du parc locatif privé de Vitré Communauté

Évolution annuelle moyenne du parc locatif privé entre 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		
Vitré	8 581	2 549	30%	35%	52	2,2%	85%	7%	14%	55%
Périphérie	25 146	4 648	18%	65%	19	0,4%	97%	3%	6%	74%
Agglomération	33 726	7 198	21%	100%	71	1,0%	93%	4%	8%	69%

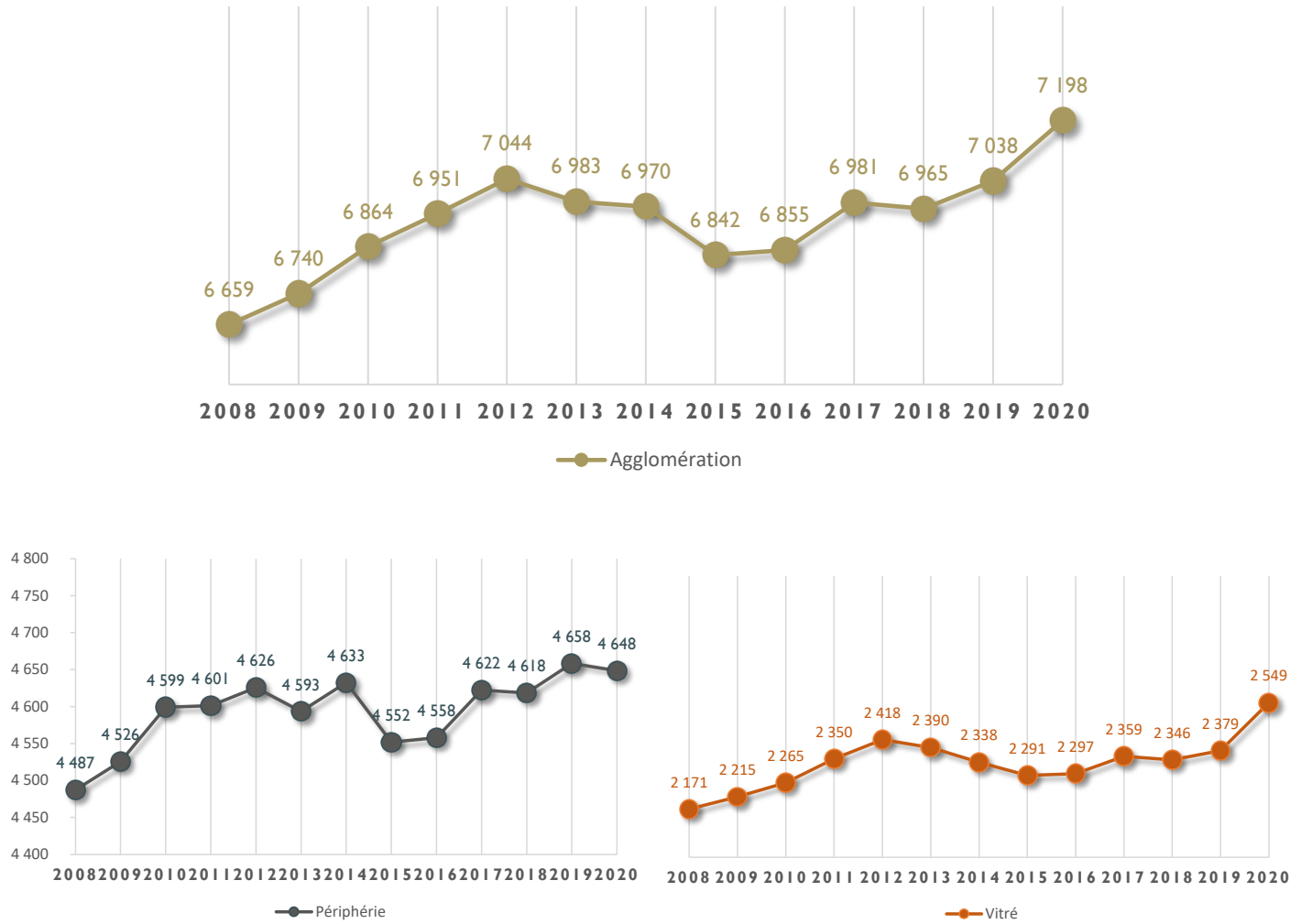
Source : INSEE - FDL 2020

Le parc de logements locatifs privés représente, sur Vitré Communauté, **21 %** des résidences principales (**7 198** logements) dont **35 %** se concentrent sur la seule ville de Vitré (**2 549** logements).

La part du parc locatif privé dans les résidences principales diminue à mesure que l'on s'éloigne de la ville centre passant

ainsi de **30 %** à Vitré à **18 %** en périphérie en 2020.

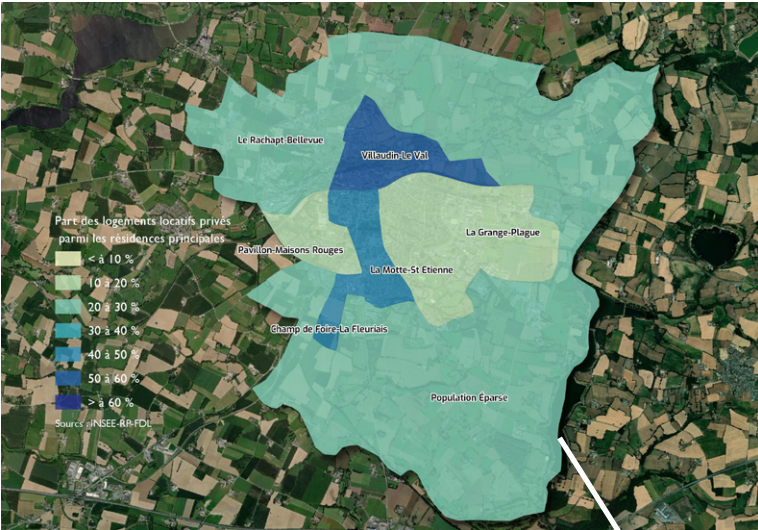
La part des propriétaires occupants représente **69 %** du parc de logements de l'agglomération, notamment en périphérie où cette part atteint près de **3/4** du parc.



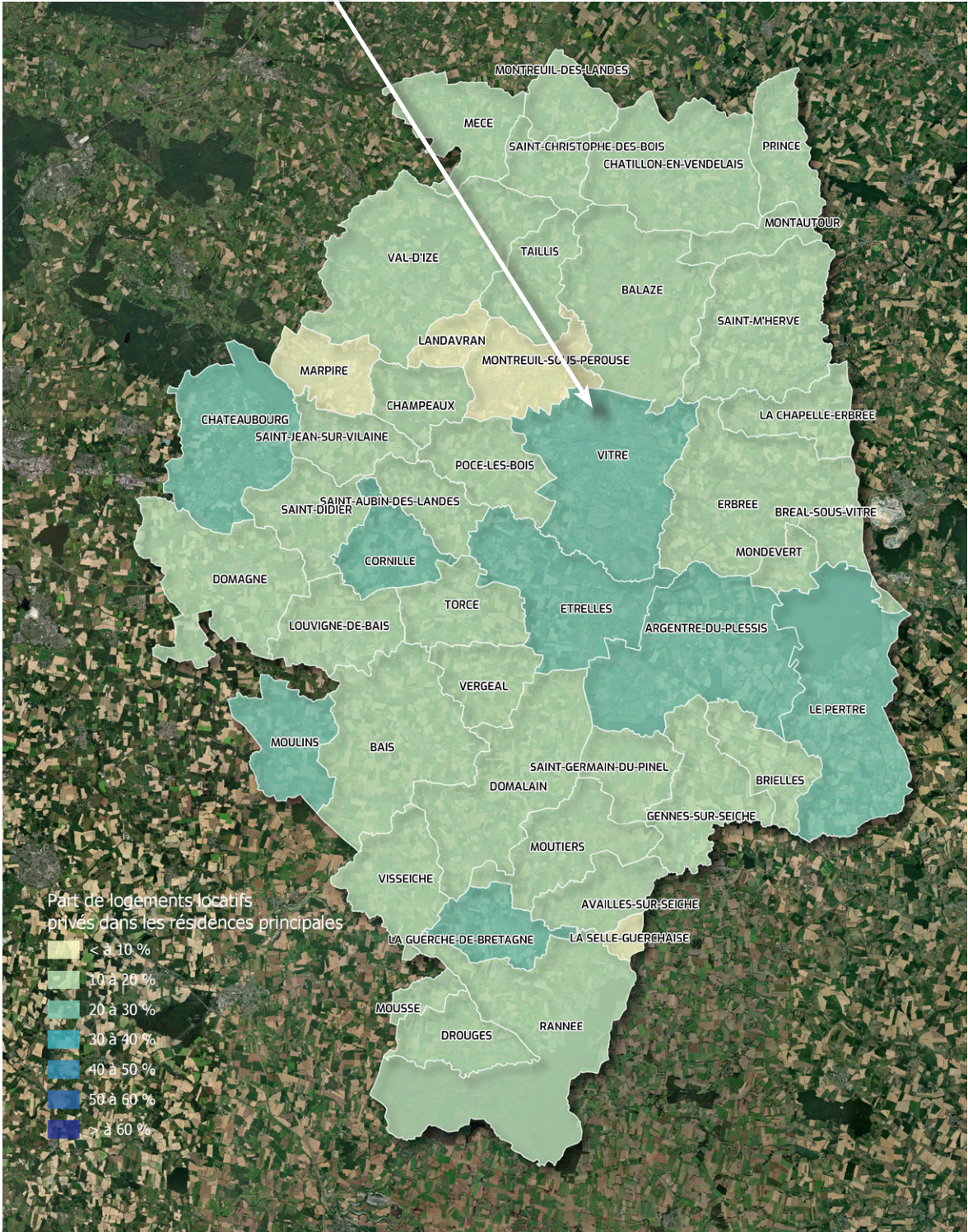
Source : INSEE - FDL 2020

Entre 2015 et 2020, le parc locatif privé de l'agglomération vitrénienne a enregistré une hausse du nombre de logements (**+ 1 %/an**). Après une baisse entre 2015 et 2015, la hausse engagée depuis 2015 continue sur son envolée.

Cette variation s'opère principalement sur la ville de Vitré (**+2,2 %/an**). La périphérie, malgré une baisse entre 2019 et 2020, affiche un taux d'évolution annuel moyen positif sur ces 5 dernières années (**+ 0,4 %/an**).

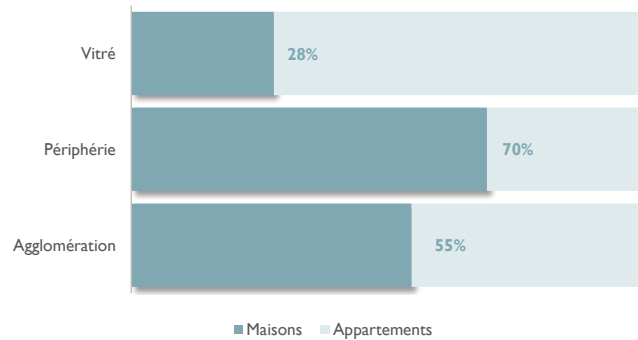


Agglomération



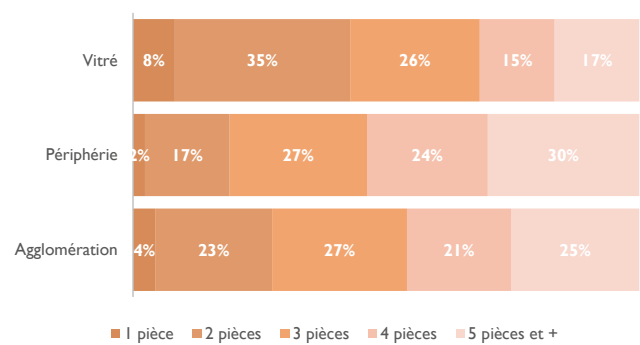
Typologie du parc

Selon la localisation

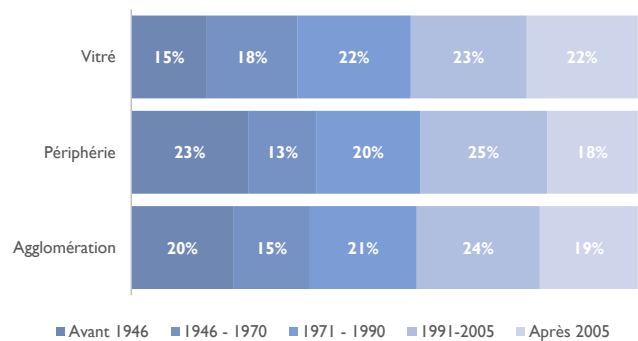


Source : INSEE - FDL 2020

Selon la taille du logement

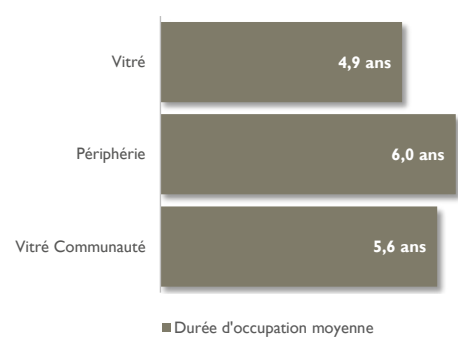


Selon l'époque de construction



Durée d'occupation moyenne des logements

Source : INSEE - FDL 2020



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

Source : INSEE - FDL 2020

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

Le parc locatif privé enregistre une hausse annuelle moyenne de **+1%** sur la période 2015-2020, notamment sur la ville centre (**+2,2 %**). les T1 ont connu une nette progression annuelle (**+5,2 %**) notamment sur la périphérie (**+7,4 %**). La ville centre affiche néanmoins une évolution notable de son parc locatif privé de

L'individuel représente plus de la moitié du parc locatif privé de l'agglomération (**55 %**) principalement en périphérie où sa part dépasse les **70 %**, situation qui s'inverse pour la ville centre.

La distribution des logements du parc locatif privé de l'agglomération est relativement équilibrée dans sa typologie. En périphérie, les grandes typologies (**4 et +**) représentent plus de **la moitié** des logements du parc locatif privé. Les petits logements sont, quant à eux, peu présents. A l'échelle de Vitré, plus des **2/3** des logements du parc locatif privé vont du **T1 au T3**.

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

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

Profil des locataires du parc privé

Source : INSEE - FDL 2020

	Agglomération	Ville centre	Périphérie
< à 20 ans	2%	5%	1%
20 à 24 ans	10%	11%	9%
25 à 39 ans	36%	34%	37%
40 à 54 ans	26%	23%	27%
55 à 64 ans	10%	11%	10%
65 à 79 ans	8%	9%	8%
> à 80 ans	7%	8%	7%

petite taille (T1 / T2).

48 % des locataires du parc privé dans l'agglomération ont moins de 40 ans. Ce chiffre est comparable aussi bien à Vitré (**50 %**) qu'en périphérie (**47 %**).

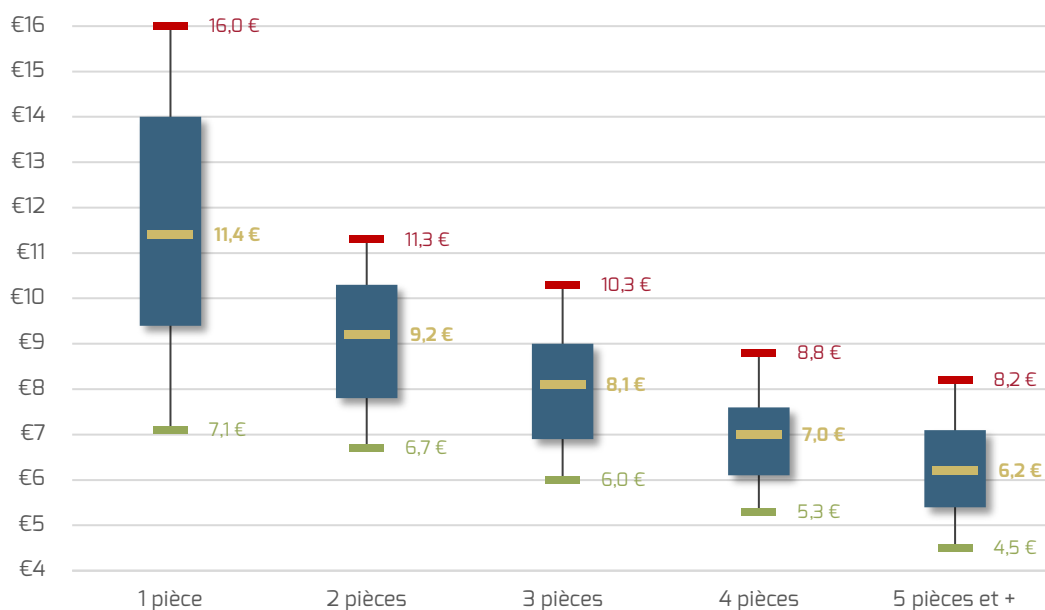
2 Les principaux déterminants des niveaux de loyers

La typologie de logements

En 2023 le loyer médian du parc locatif privé tous logements confondus, à l'échelle de l'agglomération vitrénienne s'élève à **7,5 €/m²**. Le montant médian du loyer est de **557 €** pour une surface de **78 m²**.

Un appartement se louera **8,3 €/m²** soit **451 €** pour une surface de **57 m²**, une maison **6,9 €/m²** soit **628 €** pour **95 m²**. Une dégressivité s'opère selon la taille du bien passant de **11,5 €/m²** pour un appartement T1 à **6,2 €/m²** pour un logement T5 et+.

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



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

« Agglomération »	Ensemble des logements	Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
	T1	9,4 €	11,4 €	14,0 €	330 €	30 m²	111
	T2	7,8 €	9,2 €	10,3 €	396 €	45 m²	377
	T3	6,9 €	8,1 €	9,0 €	547 €	68 m²	311
	T4	6,1 €	7,0 €	7,6 €	618 €	91 m²	258
	T5 +	5,4 €	6,2 €	7,1 €	715 €	119 m²	206
	Ensemble	6,3 €	7,5 €	8,9 €	557 €	78 m²	1 263

« Agglomération »		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d' enquêtes
	Appartements	7,1 €	8,3 €	9,7 €	451 €	57 m²	781
	T1	10,3 €	11,5 €	14,3 €	330 €	29 m²	101
	T2	7,8 €	9,0 €	10,1 €	395 €	45 m²	362
	T3	7,0 €	8,1 €	8,7 €	530 €	68 m²	228
	T4 +	5,9 €	6,7 €	7,6 €	530 €	85 m²	90
	Maisons	5,9 €	6,9 €	8,0 €	628 €	95 m²	482
	Ensemble	6,3 €	7,5 €	8,9 €	557 €	78 m²	1 263

Vitré Communauté		Appartements					Maisons	Ensemble
		Ensemble	T1	T2	T3	T4+		
Ensemble des logements	Loyer médian en €/m²	8,3 €	11,5 €	9,0 €	8,1 €	6,7 €	6,9 €	7,5 €
	Loyer médian en €	451 €	330 €	395 €	530 €	530 €	628 €	557 €
	Nombre d'enquêtes	781	101	362	228	90	482	1 263
Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m²	9,1 €	NS	10,8 €	8,6 €	NS	7,6 €	8,4 €
	Loyer médian en €	480 €	NS	455 €	590 €	NS	687 €	600 €
	Nombre d'enquêtes	221	NS	111	52	NS	124	345

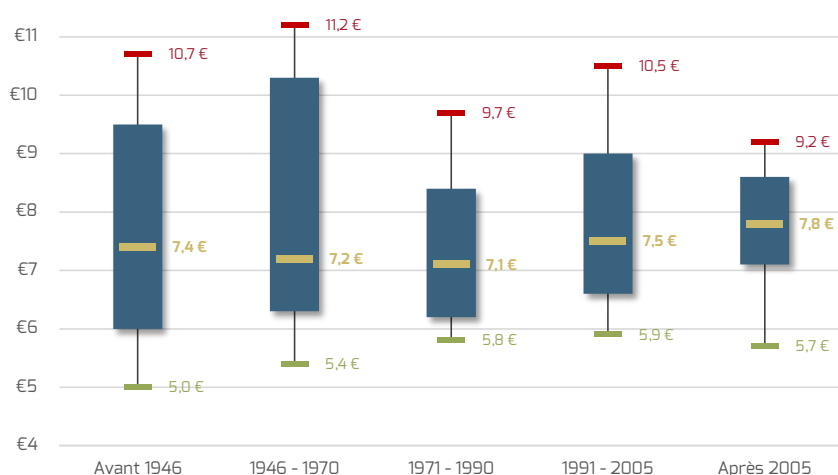
La période de construction du logement

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

Les niveaux de loyers selon la période de construction du logement sont sensiblement similaires. Les loyers au m² des logements de la période 1946-1970 et 1971-1990 sont inférieurs (**7,2 et 7,1 €/m²**) aux autres périodes qui sont supérieures ou égales

à **7,4 €/m²**. Comme évoqué précédemment, l'agglomération vitrénne possède à la fois un parc locatif privé très ancien (**20 %** avant 1946) et relativement récent (**43 %** après 1991).

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



		Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	Après 2005
« Agglomération »	Loyer bas au m²	Appartements	6,9 €	NS	7,9 €	7,1 €
		Maisons	5,4 €	NS	6,2 €	5,9 €
		Total	6,0 €	6,3 €	6,2 €	6,6 €
	Loyer médian au m²	Appartements	8,2 €	NS	9,4 €	8,2 €
		Maisons	6,6 €	NS	6,8 €	7,0 €
		Total	7,4 €	7,2 €	7,1 €	7,5 €
	Loyer haut au m²	Appartements	9,8 €	NS	10,0 €	9,4 €
		Maisons	8,6 €	NS	7,6 €	7,5 €
		Total	9,5 €	10,3 €	8,4 €	9,0 €
	Loyer médian	Appartements	408 €	NS	457 €	480 €
		Maisons	570 €	NS	613 €	691 €
		Total	478 €	568 €	580 €	553 €
	Surface moyenne	Appartements	51 m²	NS	58 m²	59 m²
		Maisons	90 m²	NS	93 m²	100 m²
		Total	71 m²	78 m²	85 m²	77 m²
	Nb d'enquêtes	Appartements	300	NS	92	197
		Maisons	151	NS	89	96
		Total	451	78	181	293

La date d'emménagement du locataire

« Agglomération »			Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surface moyenne	Nb d'enquêtes	
		Appartements	Mobile	8,3 €	9,1 €	11,0 €	480 €	55 m²	221
			Stable	6,9 €	8,1 €	9,4 €	448 €	57 m²	560
		Maisons	Mobile	6,2 €	7,6 €	9,0 €	687 €	94 m²	124
			Stable	5,8 €	6,7 €	7,6 €	600 €	95 m²	358
		Total	Mobile	6,8 €	8,4 €	10,2 €	600 €	78 m²	345
			Stable	6,3 €	7,2 €	8,4 €	535 €	78 m²	918

« Agglo »		Moins de 1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 à 9 ans	10 ans et +
	Loyer médian au m²	8,4 €	7,4 €	7,2 €	6,9 €	7 €
	Surface moyenne	78 m²	76 m²	81 m²	80 m²	73 m²
	Nb d'enquêtes	345	386	298	107	127

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 Vitré Communauté, tous biens confondus, l'écart de loyer médian est de **+ 1,2 €/m² soit + 16,6 %**. Il est de **+ 1 €/m² (+12,3 %)** pour les appartements et **+0,9 €/m² (+ 13,4 %)** pour les maisons.

Les loyers de marché* 2023

* **Le loyer de marché** : ou dit « de relocation » renvoie au loyer versé par un locataire ayant emménagé dans l'année. Il donne ainsi des niveaux de Loyer pratiqués sur le marché pour les logements disponibles à la location. Sa comparaison avec les autres niveaux de Loyer permet de mesurer les tensions sur le marché. Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de **345** logements locatifs privés loués vides sur le périmètre de Vitré Communauté.

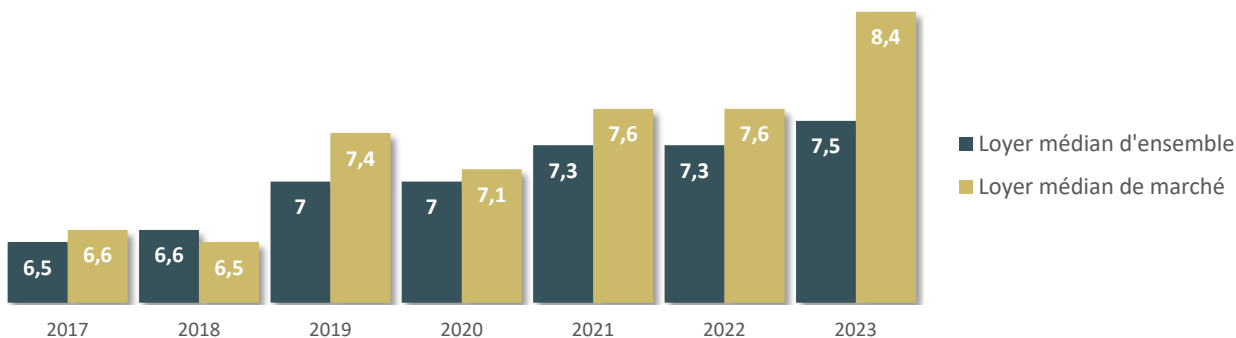
Loyer de marché hors charges des locataires du parc privé par typologie

« Agglomération »		Loyer bas au m²	Loyer médian au m²	Loyer haut au m²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
	Appartements	8,3 €	9,1 €	11,0 €	480 €	55 m²	221
	T1	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	T2	9,6 €	10,8 €	11,7 €	455 €	42 m²	111
	T3	6,2 €	8,6 €	8,9 €	590 €	71 m²	52
	T4 +	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	6,2 €	7,6 €	9,0 €	687 €	94 m²	124
	Ensemble	6,8 €	8,4 €	10,2 €	600 €	78 m²	345

Loyer de marché hors charges des locataires du parc privé par typologie et époque de construction

« Agglomération »			Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	Après 2005
	Loyer bas au m²	Appartements	7,0 €	NS	NS	NS	8,6 €
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	6,2 €	NS	NS	6,4 €	7,3 €
	Loyer médian au m²	Appartements	9,6 €	NS	NS	NS	8,9 €
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	8,7 €	NS	NS	8,3 €	8,2 €
	Loyer haut au m²	Appartements	13,6 €	NS	NS	NS	9,3 €
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	10,7 €	NS	NS	10,4 €	8,9 €
	Loyer médian	Appartements	436 €	NS	NS	NS	592 €
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	539 €	NS	NS	700 €	730 €
	Surface moyenne	Appartements	48 m²	NS	NS	NS	66 m²
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	66 m²	NS	NS	89 m²	89 m²
	Nb d'enquêtes	Appartements	96	NS	NS	NS	58
		Maisons	NS	NS	NS	NS	NS
		Total	133	NS	NS	67	91

Niveau des loyers du parc locatif privé depuis 2017 à Vitré Communauté



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, Hirel, 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.

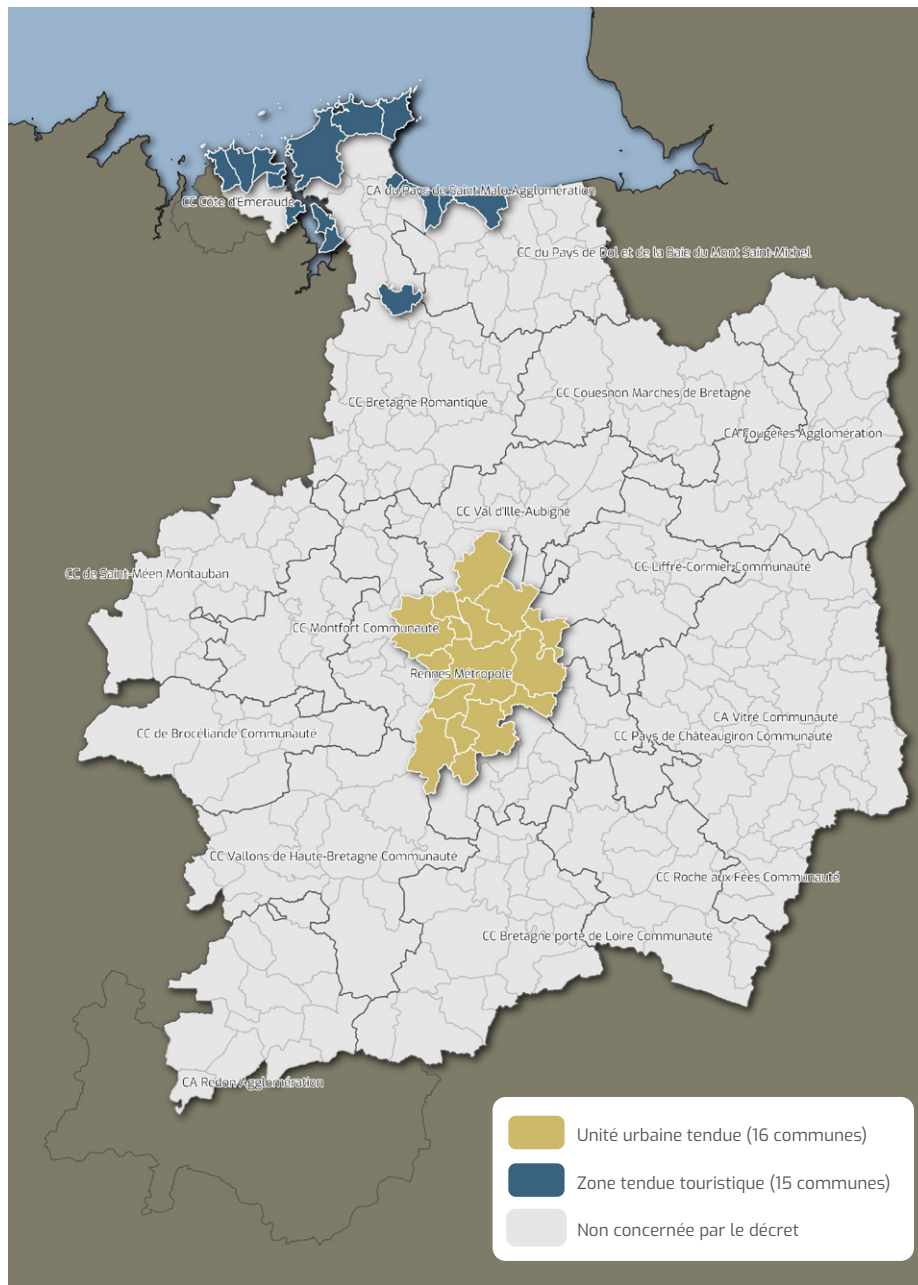
Le montant de ces frais est partagé entre le locataire et le bailleur. Pour ces honoraires, le montant TTC imputé au locataire ne peut excéder le montant imputé au bailleur et doit être inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable, fixé par voie réglementaire.

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)**

Les communes breilliennes situées dans une unité urbaine tendue et zone tendue touristique



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.

4 Tableaux récapitulatifs

Niveaux de loyers

Loyers par type de logement

« Agglomération »		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf, moy,	Nb d'enquêtes
	Appartements	7,1 €	8,3 €	9,7 €	451 €	57 m ²	781
	T1	10,3 €	11,5 €	14,3 €	330 €	29 m ²	101
	T2	7,8 €	9,0 €	10,1 €	395 €	45 m ²	362
	T3	7,0 €	8,1 €	8,7 €	530 €	68 m ²	228
	T4 +	5,9 €	6,7 €	7,6 €	530 €	85 m ²	90
	Maisons	5,9 €	6,9 €	8,0 €	628 €	95 m ²	482
	Ensemble	6,3 €	7,5 €	8,9 €	557 €	78 m ²	1 263

NS : Non Significatif

Loyers de marché par type de logement

« Agglomération »		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf, moy,	Nb d'enquêtes
	Appartements	8,3 €	9,1 €	11,0 €	480 €	55 m ²	221
	T1	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	T2	9,6 €	10,8 €	11,7 €	455 €	42 m ²	111
	T3	6,2 €	8,6 €	8,9 €	590 €	71 m ²	52
	T4 +	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	6,2 €	7,6 €	9,0 €	687 €	94 m ²	124
	Ensemble	6,8 €	8,4 €	10,2 €	600 €	78 m ²	345

NS : Non Significatif

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

« Agglomération »		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf, moy,	Nb d'enquêtes
	Appartements	6,9 €	8,1 €	9,4 €	448 €	57 m ²	560
	T1	10,3 €	11,4 €	12,1 €	320 €	30 m ²	66
	T2	7,6 €	8,5 €	9,7 €	375 €	45 m ²	251
	T3	7,1 €	8,0 €	8,6 €	517 €	66 m ²	176
	T4 +	5,9 €	6,5 €	7,5 €	530 €	86 m ²	67
	Maisons	5,8 €	6,7 €	7,6 €	600 €	95 m ²	358
	Ensemble	6,3 €	7,2 €	8,4 €	535 €	78 m ²	918

NS : Non Significatif

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

	Niveaux de loyers	Ensemble des appartements	Appartements				Maisons	Ensemble des logements
			T1	T2	T3	T4+		
Avant 1946	Loyers bas	6,9 €	10,3 €	7,8 €	6,0 €	NS	5,4 €	6,0 €
	Loyer médian au m²	8,2 €	13,8 €	8,7 €	6,2 €	NS	6,6 €	7,4 €
	Loyer haut	9,8 €	14,7 €	9,8 €	8,0 €	NS	8,6 €	9,5 €
	Loyer médian	408 €	330 €	370 €	441 €	NS	570 €	478 €
	Surface moyenne	51 m²	28 m²	42 m²	68 m²	NS	90 m²	71 m²
	Nombre d'enquêtes	300	58	144	72	NS	151	451
1946 - 1970	Loyers bas	NS	NS	NS	NS	NS	NS	6,3 €
	Loyer médian au m²	NS	NS	NS	NS	NS	NS	7,2 €
	Loyer haut	NS	NS	NS	NS	NS	NS	10,3 €
	Loyer médian	NS	NS	NS	NS	NS	NS	568 €
	Surface moyenne	NS	NS	NS	NS	NS	NS	78 m²
	Nombre d'enquêtes	NS	NS	NS	NS	NS	NS	78
1971 - 1990	Loyers bas	7,9 €	NS	NS	NS	NS	6,2 €	6,2 €
	Loyer médian au m²	9,4 €	NS	NS	NS	NS	6,8 €	7,1 €
	Loyer haut	10,0 €	NS	NS	NS	NS	7,6 €	8,4 €
	Loyer médian	457 €	NS	NS	NS	NS	613 €	580 €
	Surface moyenne	58 m²	NS	NS	NS	NS	93 m²	85 m²
	Nombre d'enquêtes	92	NS	NS	NS	NS	89	181
1991 - 2005	Loyers bas	7,1 €	NS	8,0 €	7,5 €	NS	5,9 €	6,6 €
	Loyer médian au m²	8,2 €	NS	9,0 €	8,1 €	NS	7,0 €	7,5 €
	Loyer haut	9,4 €	NS	10,2 €	9,0 €	NS	7,5 €	9,0 €
	Loyer médian	480 €	NS	424 €	517 €	NS	691 €	553 €
	Surface moyenne	59 m²	NS	48 m²	65 m²	NS	100 m²	77 m²
	Nombre d'enquêtes	197	NS	100	56	NS	96	293
Après 2005	Loyers bas	8,0 €	NS	8,3 €	8,1 €	NS	6,8 €	7,1 €
	Loyer médian au m²	8,6 €	NS	9,8 €	8,6 €	NS	7,3 €	7,8 €
	Loyer haut	9,1 €	NS	11,0 €	8,9 €	NS	7,9 €	8,6 €
	Loyer médian	532 €	NS	417 €	589 €	NS	744 €	672 €
	Surface moyenne	63 m²	NS	44 m²	70 m²	NS	104 m²	89 m²
	Nombre d'enquêtes	151	NS	69	61	NS	109	260

