

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ

AGGLOMÉRATION DE RENNES MÉTROPOLE

RÉSULTATS 2017

SOMMAIRE

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 Rennes Métropole

||||| Les chiffres clés du parc locatif privé de Rennes Métropole

4 LES RÉSULTATS 2017

P.12

||||| 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 situation géographique

||||| La typologie de logements

||||| La période de construction du logement

||||| La date d'emménagement du locataire

||||| Le mode de gestion du propriétaire

6 ANNEXES

P.21

Rappel de la démarche

En 2013, à l'initiative du Ministère en charge du Logement et sous les conclusions du rapport produit par Sabine Bajetto-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'àuprès 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 9 062 logements locatifs privés loués vides, dont 913 en gestion directe et 8 149 en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de Rennes Métropole. La méthodologie mise en œuvre garantit la comparabilité des résultats à l'échelle nationale.



Définitions

Dispersion : tendance qu'ont les valeurs de la distribution d'un caractère à se disperser, c'est à dire à s'étaler de part et d'autre d'une valeur centrale et/ou à s'éloigner les unes des autres.

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

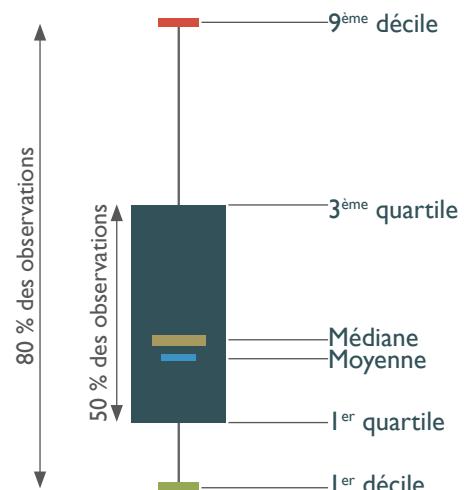
3^{ème} Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % des loyers au m² au-dessus.

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

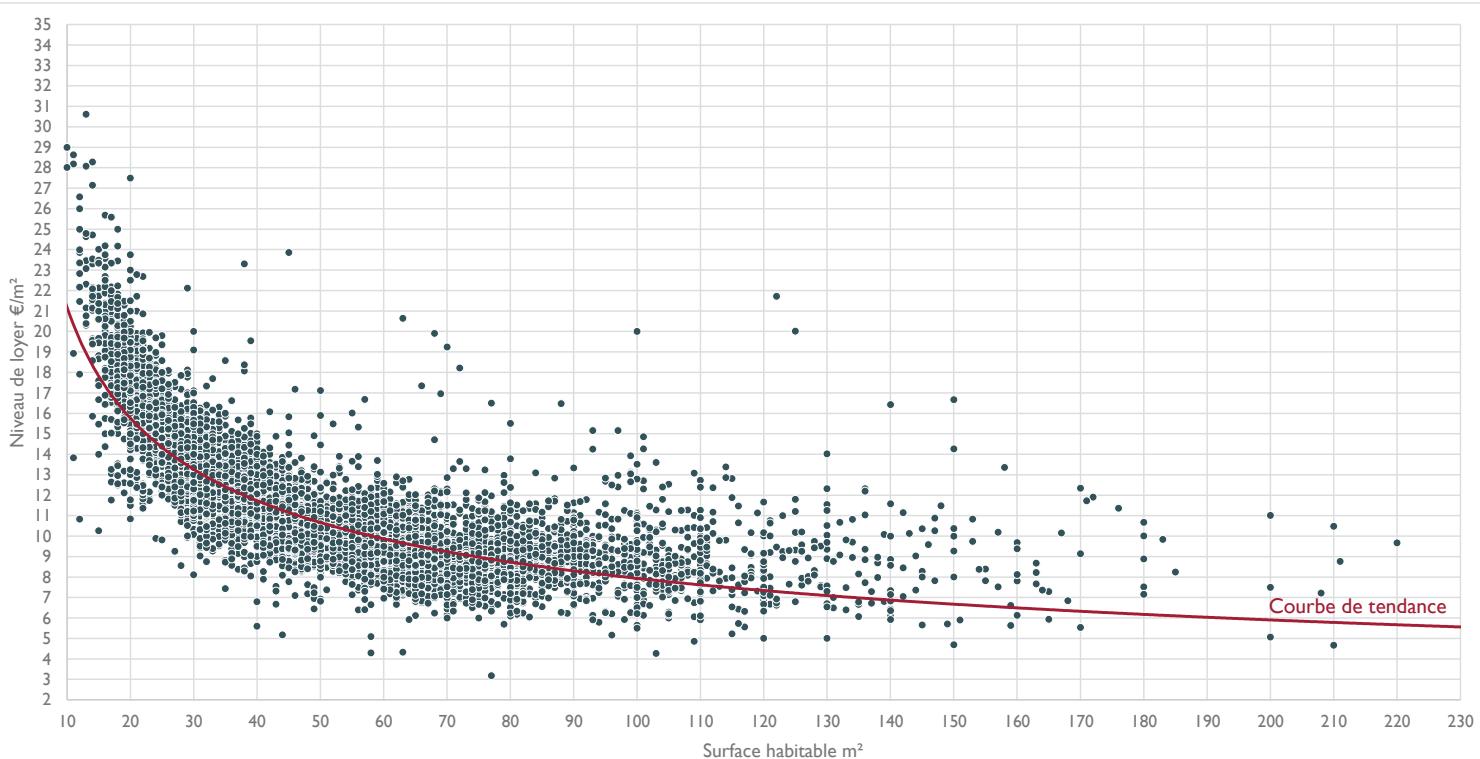
80 % des loyers sont dans l'intervalle situé entre le 1^{er} et le 9^e décile, 50 % des loyers sont dans l'intervalle situé entre le 1^{er} et le 3^e quartile.

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.



Projection des 9 062 logements suivis en 2017 sur Rennes Métropole



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 28 observatoires locaux des loyers en 2017, portés par des ADIL et des agences d'urbanisme.



Site internet du réseau des Observatoires Locaux des Loyer

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.

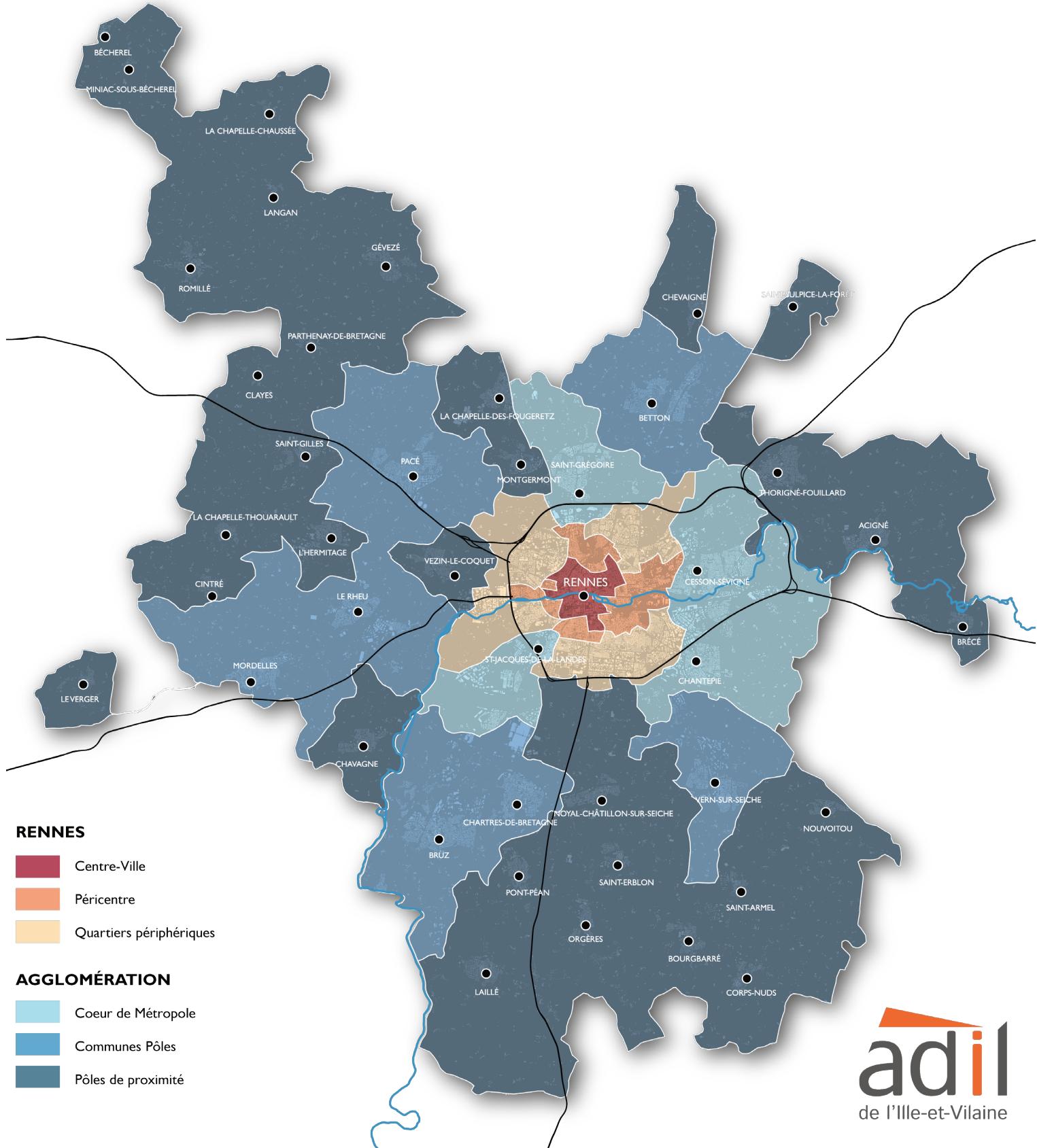


**OBSERVATOIRES
DES LOYERS.ORG**
Le réseau des observatoires locaux
www.observatoires-des-loyers.org

Périmètre de l'observatoire local des loyers à l'échelle de 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.



Le zonage Ville de Rennes

Ancienne zone I : Centre-ville



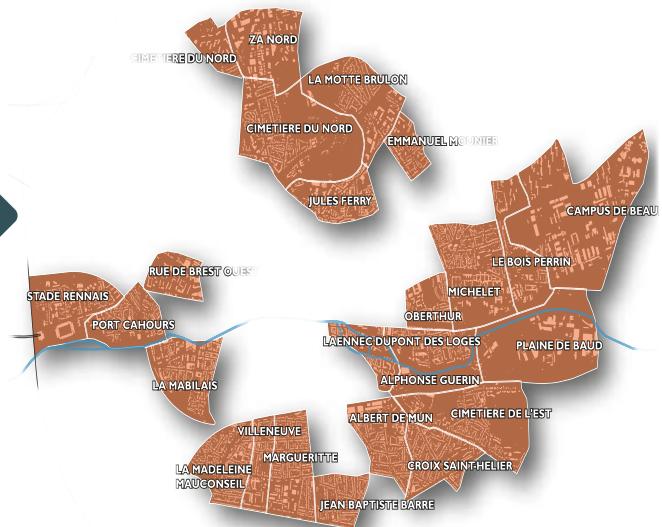
Nouvelle zone I : Centre-ville



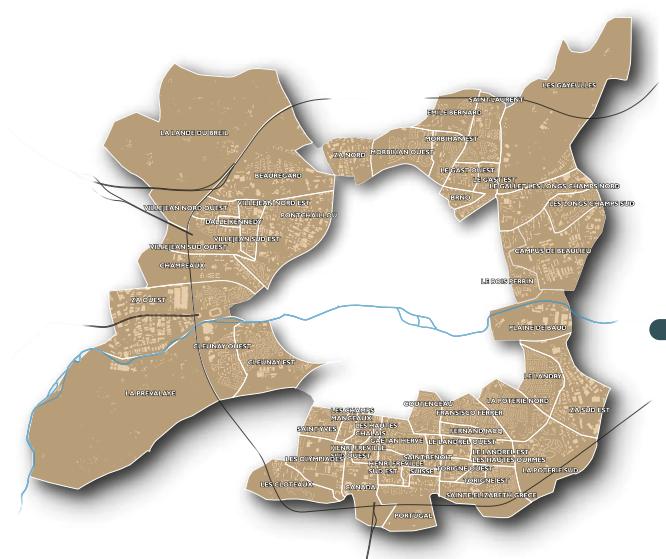
Ancienne zone 2 : Péricentre



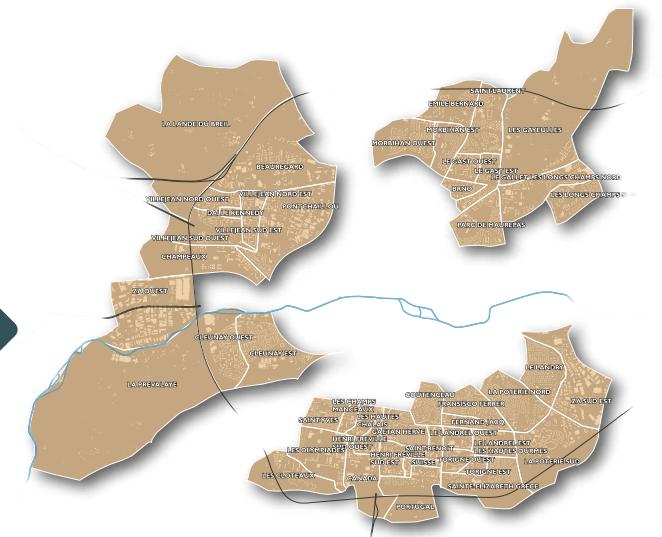
Nouvelle zone 2 : Péricentre



Ancienne zone 3 : Quartiers Périphériques

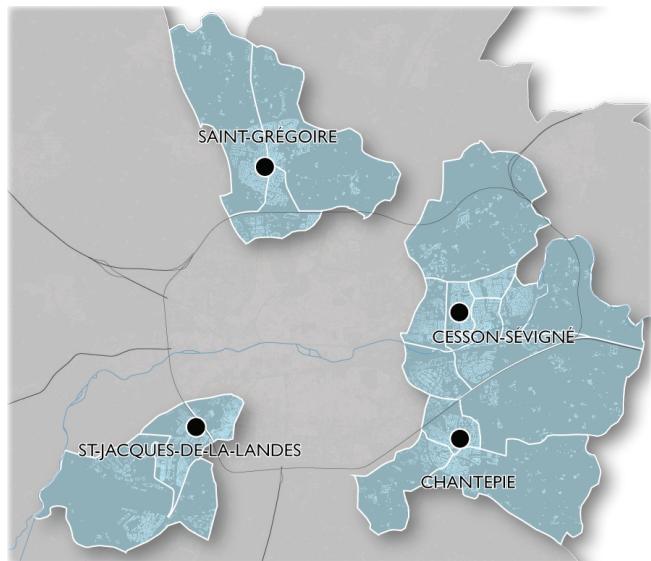


Nouvelle zone 3 : Quartiers Périphériques

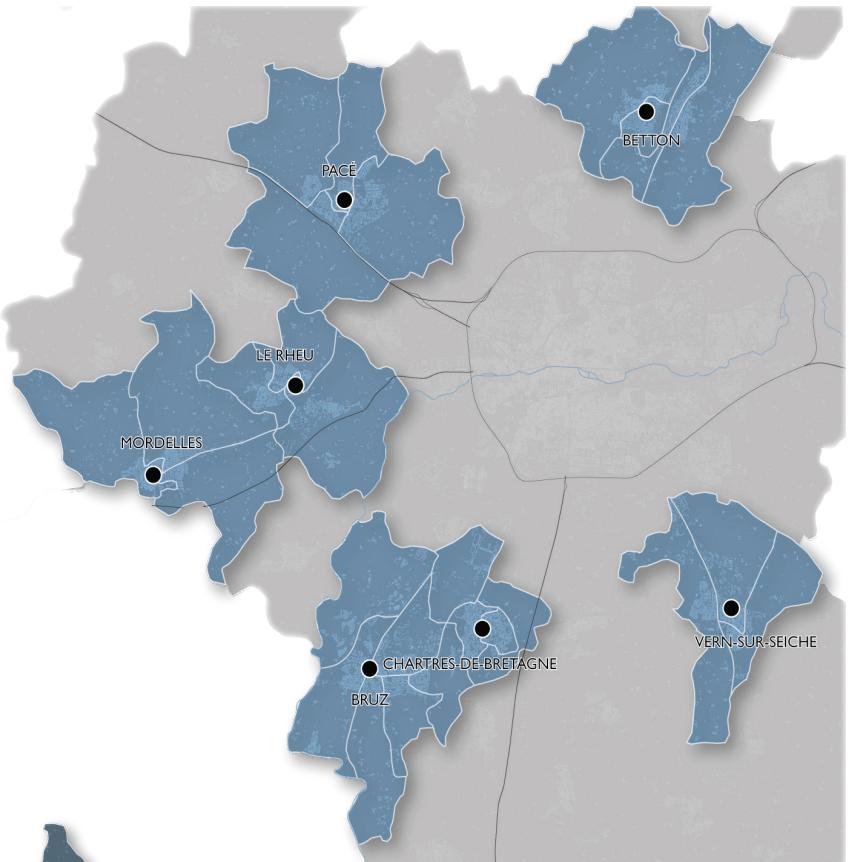


Le zonage Périphérie

Zone 4 : Cœur de Métropole



Zone 5 : Communes Pôles



Zone 6 : Pôles de Proximité



Composition des différentes zones d'observation

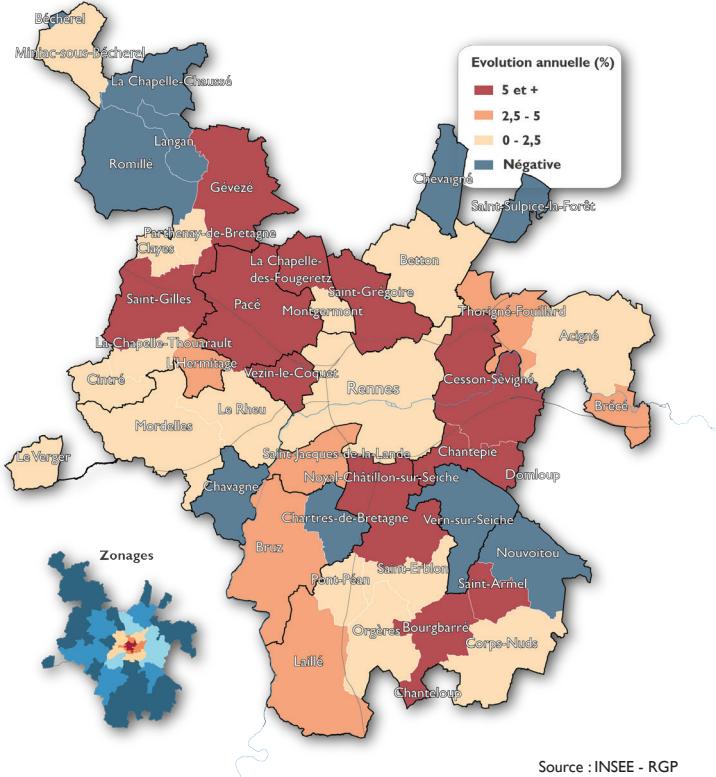
Zone 1 « Centre-ville »	IRIS de Rennes	Cathédrale, Hoche, Parlement, Parcheminerie Toussaints, Liberté Champ de Mars, Colombier Sud et Ouest, Dalle du Colombier, Saint-Louis, Vieux Saint-Etienne, Hôtel Dieu, Les Mottais, Jean Macé, Paris Ouest Martenot, Paris Est, Saint-Hélier, Mail, Rue de Brest Est, La Touche, Jean Ogée, Haut Quineleu, Arsenal.
	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 2 « Péricentre »	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 3 « Quartiers Périphériques »	IRIS de Rennes	Centre, La Hublais, Coësmes, Zone industrielle, Rural sud, Rural nord, La Boulais - Bellevue, Bourgchevreuil.
Zone 4 « Cœur de Métropole »	IRIS de Cesson-Sévigné	Nord, Est, Sud et Ouest.
	IRIS de Chantepie	Nord-Est, Sud, Nord-Ouest.
	IRIS de Saint-Grégoire	Le Pigeon Blanc, Centre Ville, Aéroport-Ecarts.
	IRIS de Saint-Jacques-de-la-Lande	Ouest, Centre, Entre Canal et Voie Ferrée, Est.
Zone 5 « Communes Pôles »	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.
	IRIS d'Acigné	Ouest, Est.
Zone 6 « Pôles de Proximité »	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 quartiers IRIS en couleurs représentent les différents mouvements vers les nouveaux périmètres d'études.

Les chiffres clés du parc locatif privé de Rennes Métropole

Le parc locatif privé dans les zones de l'OLL

Evolution annuelle moyenne du parc locatif privé entre 2008 et 2014



Sur la Ville de Rennes, l'évolution du parc locatif privé se situe au même niveau que celui du département (+ 1,6 %, soit + 601 logements / an) et, à l'exemple de l'agglomération, présente des différences selon les quartiers et les zonages.

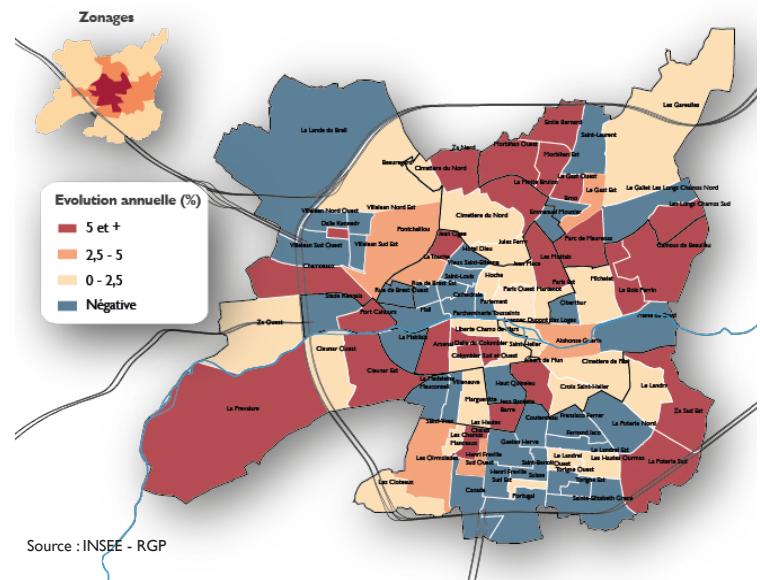
Bien que quelques quartiers affichent des évolutions négatives, elles sont compensées par certaines zones, notamment du centre-ville.

Seule la zone 3 (Quartiers Périphériques) enregistre une progression supérieure à la moyenne rennaise et métropolitaine (+ 2,4 % soit + 265 logements / an).

Le parc locatif privé de Rennes Métropole connaît une progression annuelle moyenne de 2,1 % (+ 1182 logements / an), plus élevée que la moyenne départementale qui se situe à + 1,6 % / an.

Malgré un recul dans certaines communes notamment des franges du territoire (Langan, Nouvoitou...), l'agglomération hors Rennes enregistre une hausse significative de + 3,5 % / an (+ 581 logements /an) principalement portée par la zone 4 (Coeur de Métropole), et les communes de la 1ère couronne rennaise, qui évolue au rythme de 290 logements / an (soit + 6,1 % / an).

Les autres zones (5 et 6) affichent également des évolutions positives et supérieures à la moyenne départementale et métropolitaine avec, toutefois, des volumes moindres.



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	
Zone 1 : Centre-ville	15 647	+ 1,4%	26,7 %	1,5 %	51 %	
Zone 2 : Péricentre	12 854	+ 1,0%	21,9 %	5,2 %	42 %	
Zone 3 : Quartiers Périphériques	11 811	+ 2,4%	20,2 %	5,9 %	24 %	
Rennes	40 312	+ 1,6%	68,8 %	4 %	36 %	
Zone 4 : Cœur de Métropole	5 578	+ 6,1%	9,5 %	17,5 %	25 %	
Zone 5 : Communes Pôles	6 561	+ 2,0%	11,2 %	25,4 %	22 %	
Zone 6 : Pôles de Proximité	6 160	+ 3,0%	10,5 %	49,1 %	16 %	
Rennes Métropole (Hors Rennes)	18 300	+ 3,5%	31,2 %	31 %	20 %	
Rennes Métropole	58 612	+ 1,182	+ 2,1 %	100 %	12,4 %	29 %

Logements (hors meublés)



40 312 à Rennes
18 300 reste de l'agglo

Habitat collectif



96 % à Rennes
69 % reste de l'agglo

Locatif privé parmi les résidences principales



36 % à Rennes
20 % reste de l'agglo

Typologie de logements (T2-T3)



56 % à Rennes
60 % reste de l'agglo

Avant 1946



15 % à Rennes
7 % reste de l'agglo

1946 - 1990



52 % à Rennes
23 % reste de l'agglo

1991 ou après



33 % à Rennes
70 % reste de l'agglo

Avec plus de 58 000 logements, Rennes Métropole concentre plus de la moitié des logements privés non meublés du département (55 %).

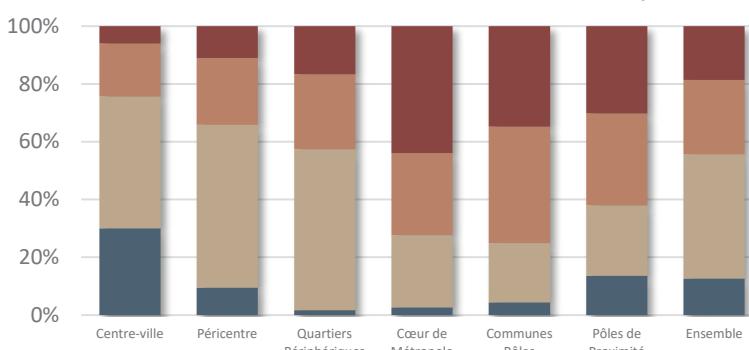
Au sein de l'agglomération, près de 70 % des logements locatifs privés se situent à Rennes (38 % du département).

Les 2 et 3 pièces représentent 57 % des logements locatifs du parc privé sur l'ensemble de l'agglomération (dont 56 % sur Rennes et 60 % sur le reste de l'agglomération).

Les petits logements, notamment les 1 pièces, sont très présents sur Rennes (27 % du parc) et principalement sur le centre-ville où cette proportion s'élève à 1/3. Il faut s'éloigner vers la périphérie pour voir ce rapport s'inverser. En effet, si la part des T1 en Zone 6 (Pôles de Proximité) s'élève seulement à 3 %, celle des T4 et +, à destination des familles, atteint les 44 % (13,5 % pour le centre-ville de Rennes).

Parc locatif privé par zone et époque de construction

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



L'habitat collectif reste majoritaire dans le parc locatif privé du territoire de Rennes Métropole (87,6 %) et jusqu'à 96 % sur Rennes.

Avec 19 % de logements livrés après 2005, le territoire est marqué par une forte dynamique de construction. Ce segment est très développé sur la périphérie (zones 4, 5 et 6) où sa part atteint 36 % du parc (44 % sur la zone Cœur de Métropole). La ville de Rennes, quant à elle, est caractérisée par l'ancienneté du bâti notamment dans le centre-ville où 30 % du parc locatif privé date d'avant 1946 (76 % avant 1991).

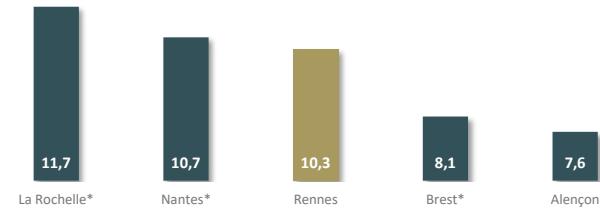


Niveaux de loyers comparés du parc locatif privé avec les autres sites d'observation

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

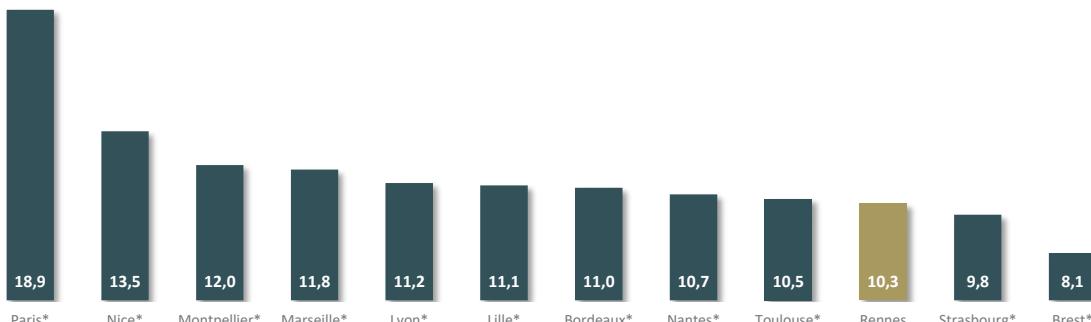
Au 1^{er} janvier 2017, le loyer médian du parc locatif privé tous logements confondus, à l'échelle de l'agglomération rennaise, s'élève à **10,3 €/m²**. Le montant moyen du loyer est de 570 € pour une surface de 57 m².

Proche des agglomérations nantaise (10,7 €/m²*) et toulousaine (10,5 €/m²), Rennes se place 3^{ème} parmi les métropoles les moins onéreuses de France derrière Strasbourg (9,8 €/m²*) et Brest (8,1 €/m²).

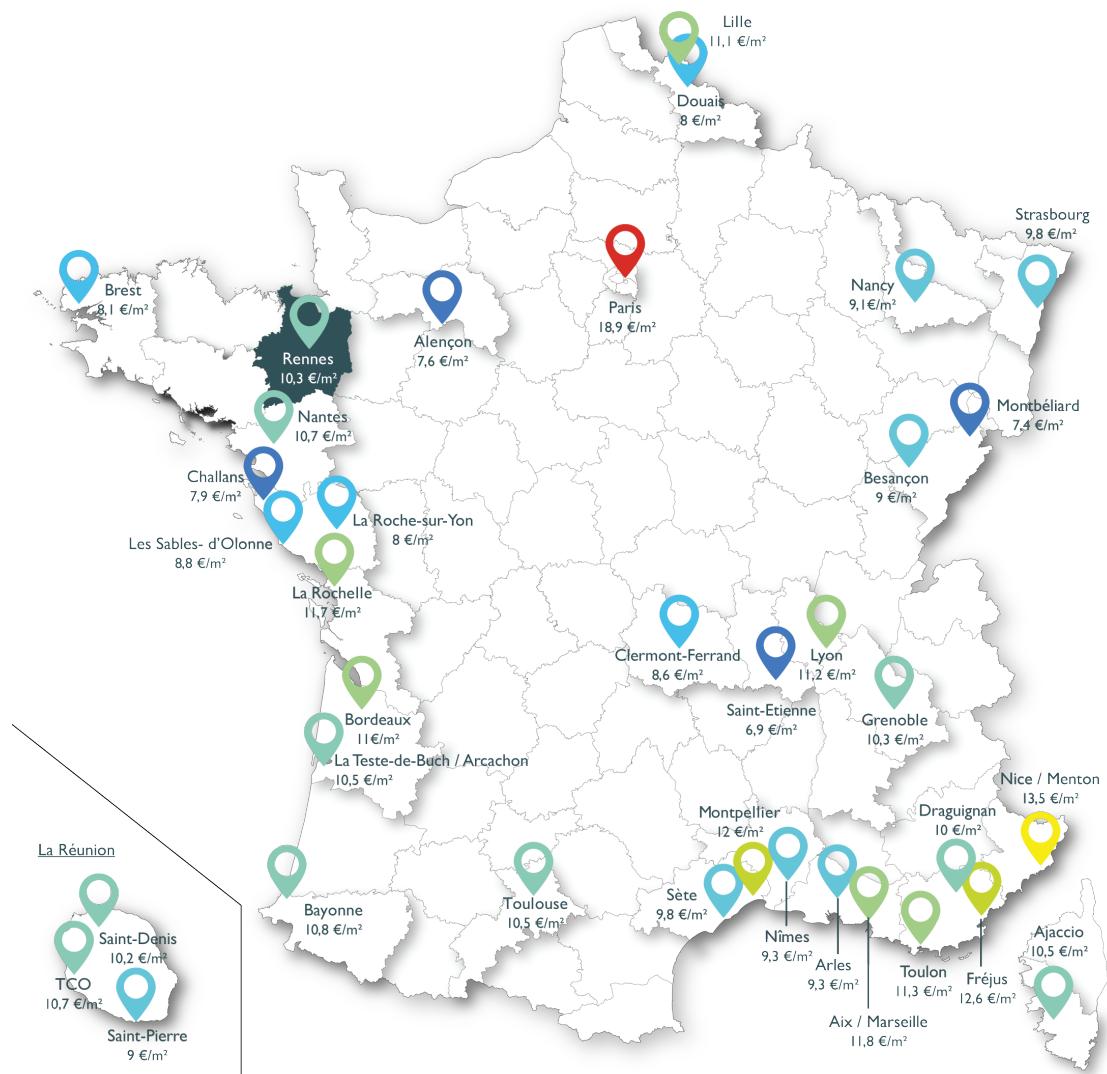


* Résultats 2016

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



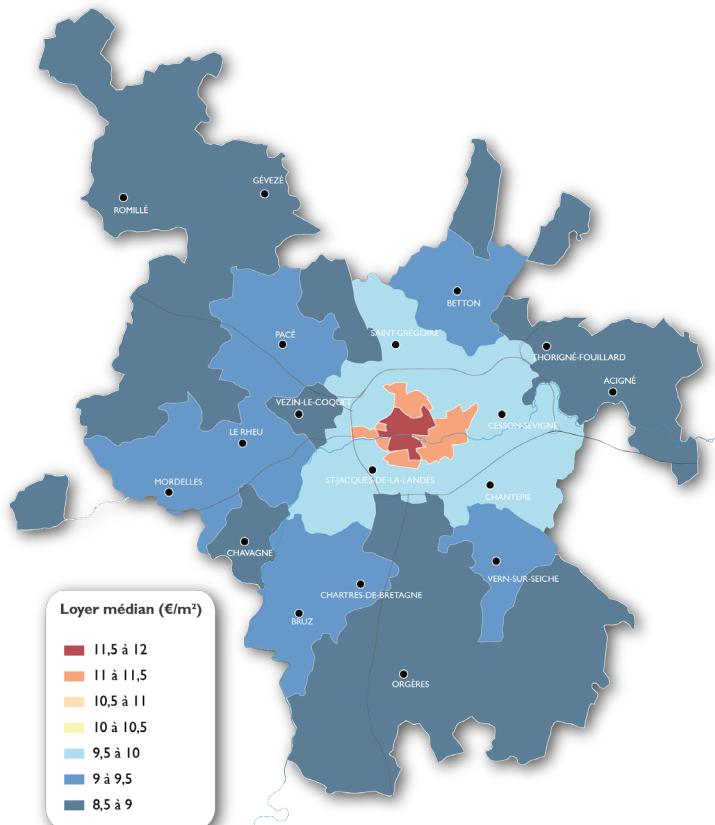
* Résultats 2016





La situation géographique

Loyers des locataires du parc privé

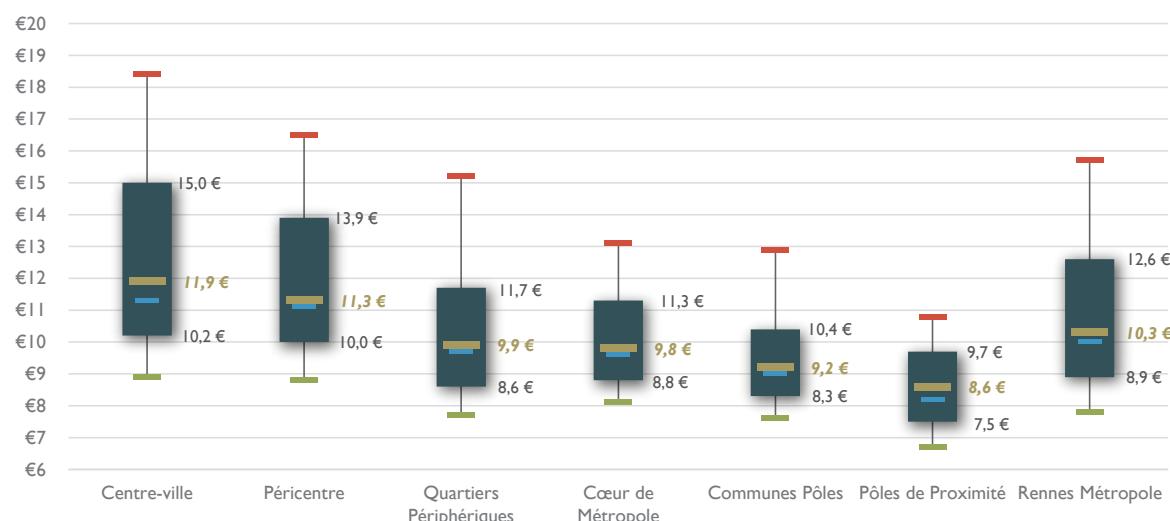


La localisation des logements influe sur le niveau des loyers. A l'image d'autres grandes villes, plus on s'éloigne de l'hypercentre, plus les loyers sont bas. Ainsi, selon les zones d'observation, le montant des loyers médians peut varier de plus de 3€/m² (Centre-ville à 11,9 €/m² et Pôles de Proximité à 8,6 €/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 compte-tenu de la proximité des aménités (transports, commerces...), de son attractivité (étudiants et jeunes actifs) et de sa typologie de petits logements (67 % de T1-T2). Pour observer des loyers plus abordables, il faut s'éloigner du centre-ville notamment dans la zone « Quartiers Périphériques » caractérisée par la présence de grands ensembles urbains.

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...). Cependant, au sein de la zone « Cœur de Métropole », les loyers sont quasi-similaires à ceux des « Quartiers Périphériques » de la ville de Rennes, traduisant ainsi une forte attractivité des locataires dans un parc de logements récent, conséquent, aux surfaces plus grandes.

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 médian au m ²	11,9 €	11,3 €	9,9 €	9,8 €	9,2 €	8,6 €	10,3 €
Loyer moyen au m ²	11,3 €	11,1 €	9,7 €	9,6 €	9,0 €	8,2 €	10,0 €
Surface moyenne	50 m ²	48 m ²	56 m ²	65 m ²	64 m ²	73 m ²	57 m ²
Loyer moyen	565 €	533 €	543 €	624 €	576 €	599 €	570 €
Nombre d'enquêtes	2 227	2 259	1 794	1 059	1 043	680	9 062



La typologie de logements

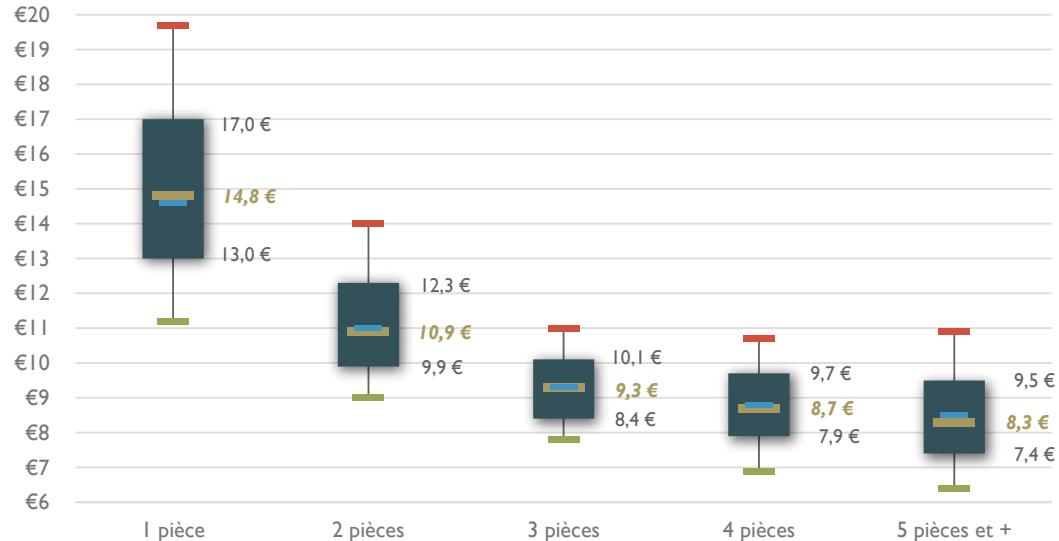
Un des facteurs les plus déterminants sur le niveau des loyers concerne la taille du logement et le type d'habitat. Plus la surface habitable du logement est grande, plus son loyer au m^2 est faible. Cette relation décroissante s'explique, entre autres, par des coûts d'équipements fixes indépendants de la taille du logement (salle de bain, WC, cuisine...). Cette dégressivité se vérifie d'ailleurs sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole hormis pour les grands appartements (T4 et T5 +).

Témoignage d'une forte demande des petites typologies, principalement en ville-centre, le m^2 d'un logement de 1 pièce est loué 45% plus cher que celui d'un 5 pièces et plus (15€/ m^2 contre 8,2€/ m^2).

Cependant, ce mécanisme de dégressivité ne se vérifie pas toujours. Sur certains secteurs centraux et péricentraux de l'agglomération, les logements de 5 pièces et plus enregistrent un niveau de loyer au m^2 jusqu'à 4% plus élevé à celui des 4 pièces. Ce constat s'explique notamment par une demande supérieure au regard de l'offre du parc actuel.

Sur l'ensemble de la métropole rennaise, le loyer médian au m^2 d'une maison est sensiblement inférieur (-20 %) à celui des appartements (8,5 €/ m^2 contre 10,7 €/ m^2). Cependant, le loyer médian d'une maison reste globalement plus élevé. Il se situe à 867 € (pour 102 m^2 en moyenne) contre 535 € pour un appartement (pour 50 m^2).

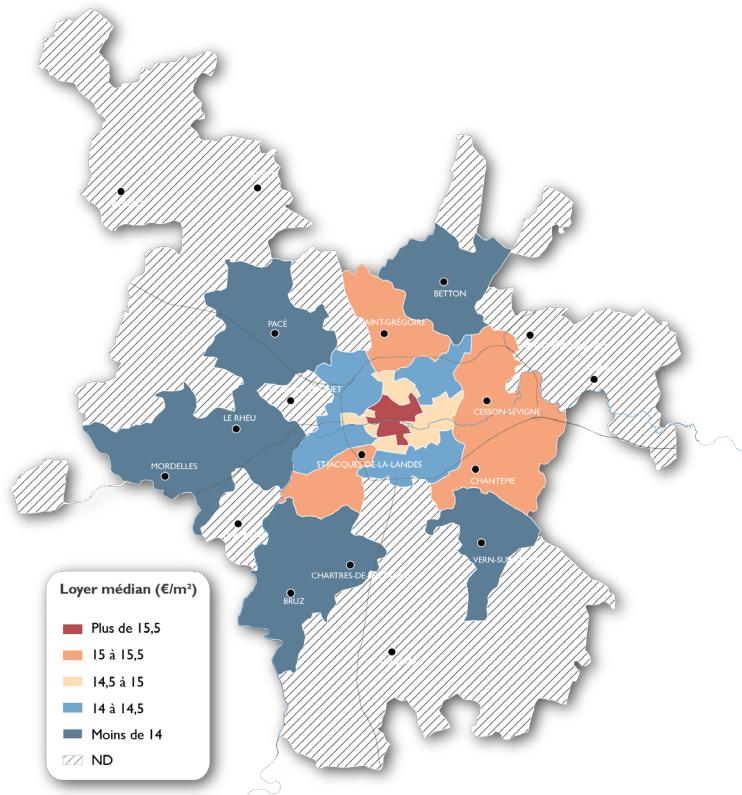
Dispersion des loyers en €/m² (ensemble des appartements et maisons)



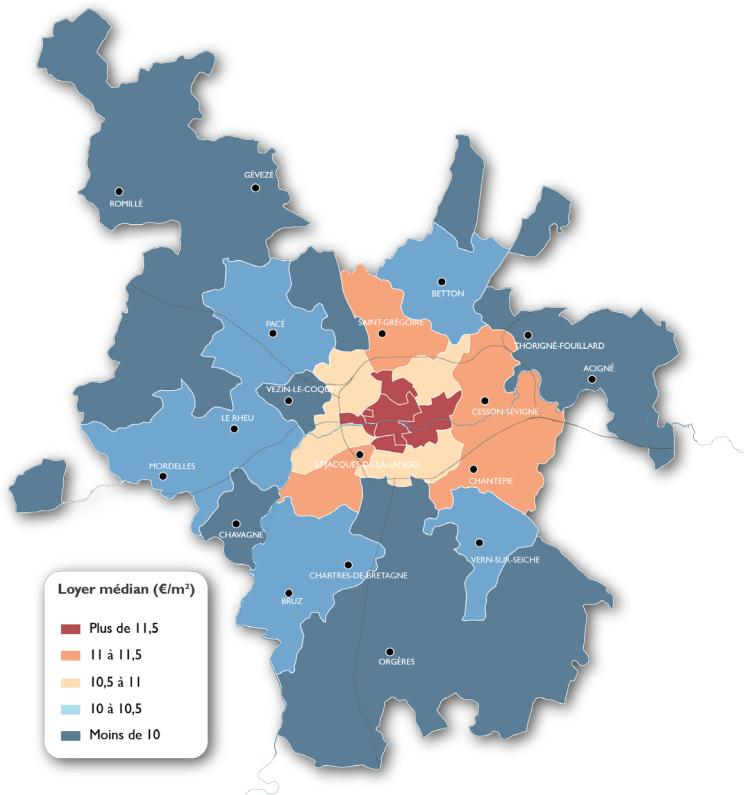
Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
3 ^{ème} quartile	17,1 €	12,2 €	10,1 €	9,6 €	10,0 €	13,0 €
Loyer médian au m^2	14,9 €	10,9 €	9,3 €	8,6 €	8,6 €	10,6 €
1 ^{er} quartile	13,0 €	9,9 €	8,5 €	7,9 €	8,0 €	9,1 €
Loyer moyen au m^2	14,6 €	11,0 €	9,3 €	8,8 €	9,0 €	10,4 €
Surface moyenne	26 m^2	43 m^2	64 m^2	80 m^2	105 m^2	50 m^2
Loyer moyen	380 €	473 €	595 €	704 €	945 €	520 €
Nombre d'enquêtes	1 811	3 221	2 387	801	287	8 507

Maisons	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
3 ^{ème} quartile	NR	NR	10,8 €	10,1 €	9,3 €	9,8 €
Loyer médian au m^2	NR	NR	9,4 €	8,9 €	8,1 €	8,6 €
1 ^{er} quartile	NR	NR	7,4 €	8,1 €	7,3 €	7,4 €
Loyer moyen au m^2	NR	NR	9,3 €	8,8 €	8,2 €	8,6 €
Surface moyenne	NR	NR	66 m^2	88 m^2	124 m^2	101 m^2
Loyer moyen	NR	NR	614 €	774 €	1 017 €	869 €
Nombre d'enquêtes	2	16	50	130	357	555

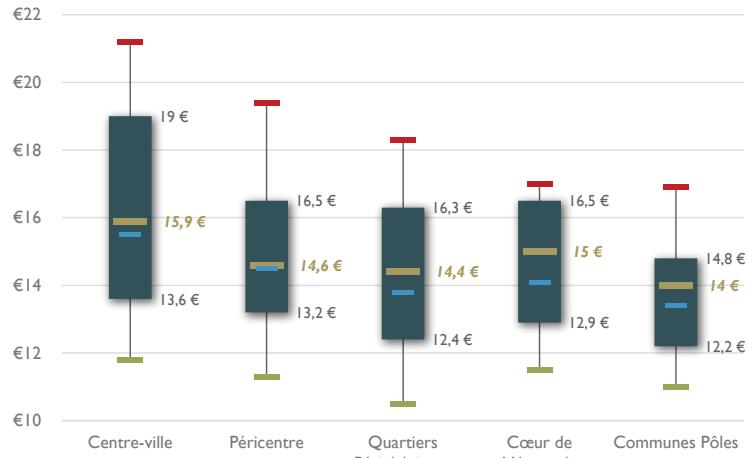
Les appartements 1 pièce



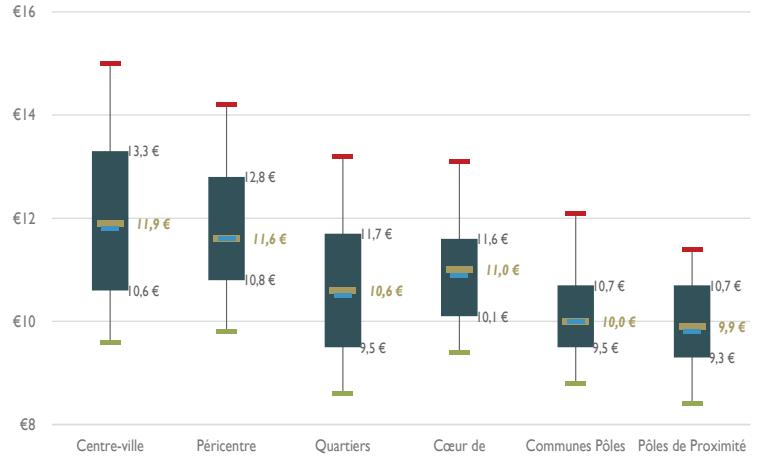
Les appartements 2 pièces



Dispersion des loyers en €/m²



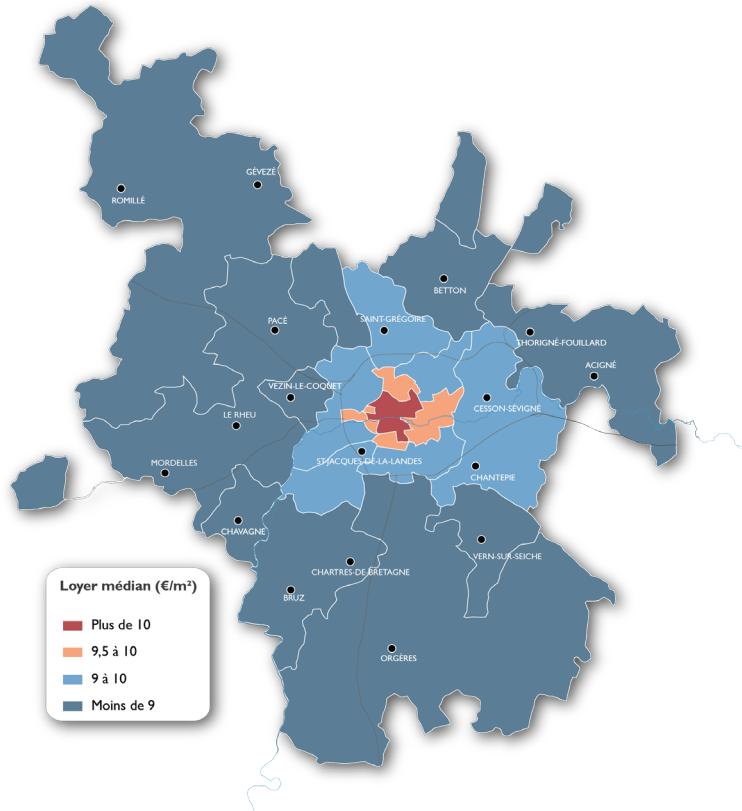
Dispersion des loyers en €/m²



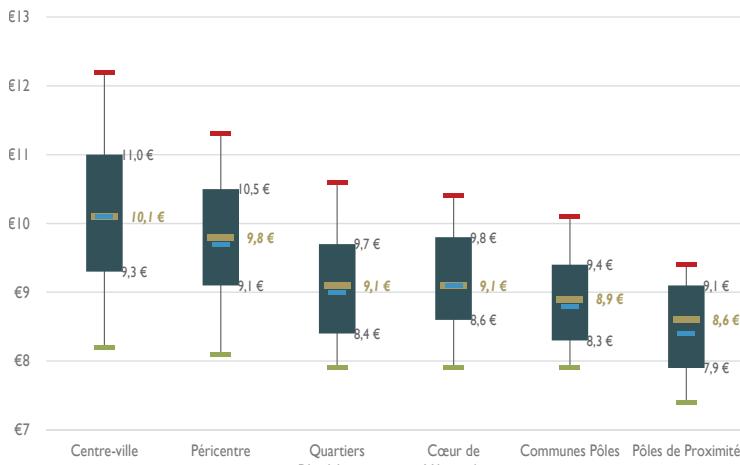
Appartements 1 pièce	3e quartile	Médiane	Moyenne	1er quartile	Surface moyenne	Nombre enquêtes
Centre-ville	19,0 €	15,9 €	15,5 €	13,6 €	25 m ²	691
Péricentre	16,5 €	14,6 €	14,5 €	13,2 €	26 m ²	621
Quartiers Périphériques	16,3 €	14,4 €	13,8 €	12,4 €	26 m ²	338
Cœur de Métropole	16,5 €	15,0 €	14,1 €	12,9 €	25 m ²	53
Communes Pôles	14,8 €	14,0 €	13,4 €	12,2 €	25 m ²	78
Pôles de Proximité	NR	NR	NR	NR	NR	30
Rennes Métropole	17,1 €	14,9 €	14,6 €	13,0 €	26 m ²	1811

Appartements 2 pièces	3e quartile	Médiane	Moyenne	1er quartile	Surface moyenne	Nombre enquêtes
Centre-ville	13,3 €	11,9 €	11,8 €	10,6 €	43 m ²	800
Péricentre	12,8 €	11,6 €	11,6 €	10,8 €	42 m ²	776
Quartiers Périphériques	11,7 €	10,6 €	10,5 €	9,5 €	45 m ²	639
Cœur de Métropole	11,6 €	11,0 €	10,9 €	10,1 €	43 m ²	405
Communes Pôles	10,7 €	10,0 €	10,0 €	9,5 €	44 m ²	407
Pôles de Proximité	10,7 €	9,9 €	9,8 €	9,3 €	45 m ²	194
Rennes Métropole	12,2 €	10,9 €	11,0 €	9,9 €	43 m ²	3221

Les appartements 3 pièces

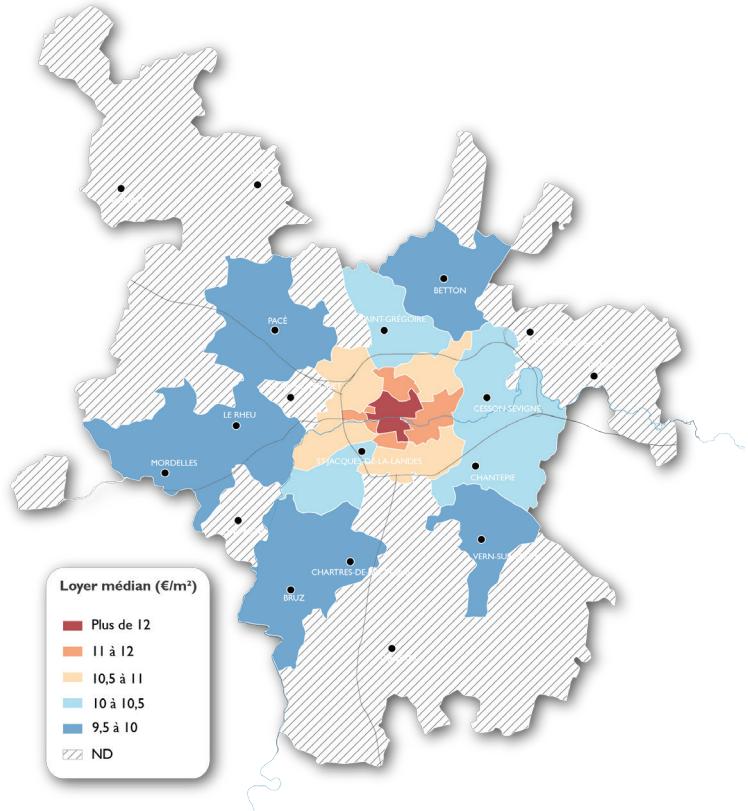


Dispersion des loyers en €/m²

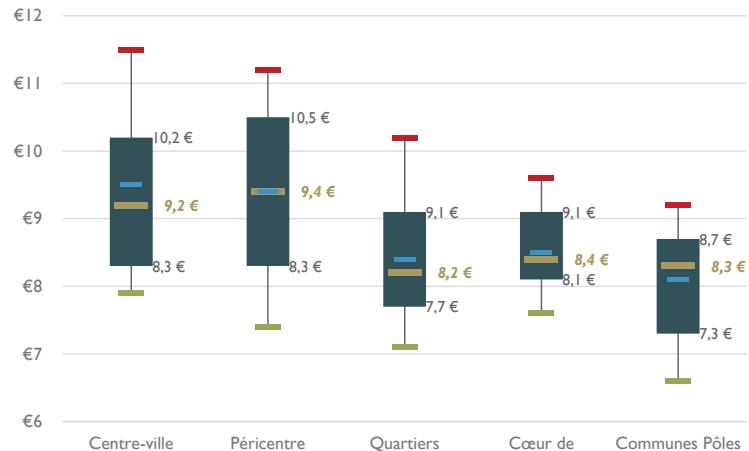


Appartements 3 pièces	3e quartile	Médiane	Moyenne	1er quartile	Surface moyenne	Nombre enquêtes
Centre-ville	11,0 €	10,1 €	10,1 €	9,3 €	65 m ²	414
Péricentre	10,5 €	9,8 €	9,7 €	9,1 €	63 m ²	523
Quartiers Périphériques	9,7 €	9,1 €	9,0 €	8,4 €	63 m ²	505
Cœur de Métropole	9,8 €	9,1 €	9,1 €	8,6 €	65 m ²	379
Communes Pôles	9,4 €	8,9 €	8,8 €	8,3 €	63 m ²	340
Pôles de Proximité	9,1 €	8,6 €	8,4 €	7,9 €	63 m ²	226
Rennes Métropole	10,1 €	9,3 €	9,3 €	8,5 €	64 m ²	2387

Les appartements 4 pièces et +

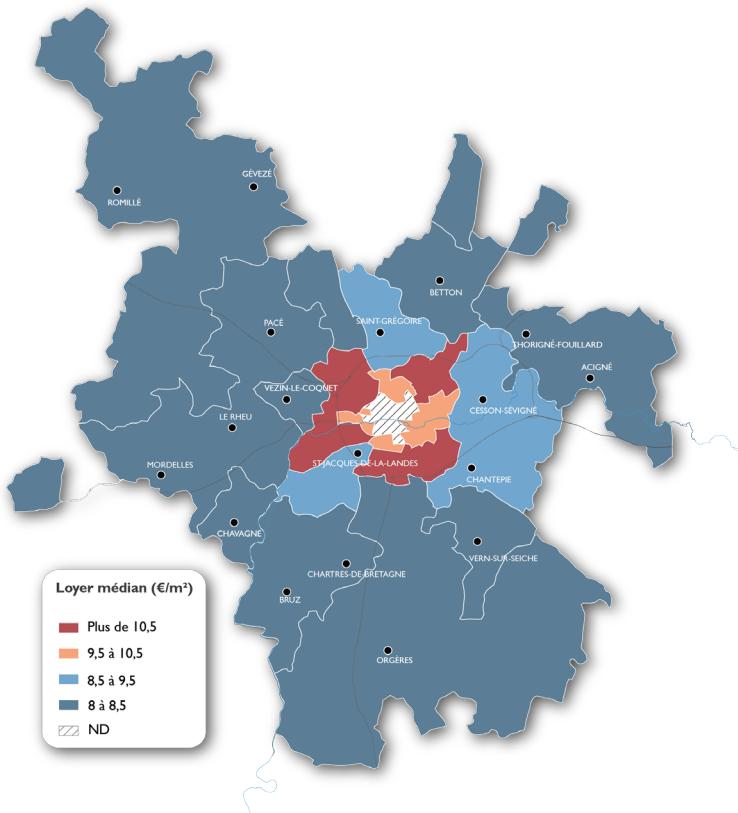


Dispersion des loyers en €/m²

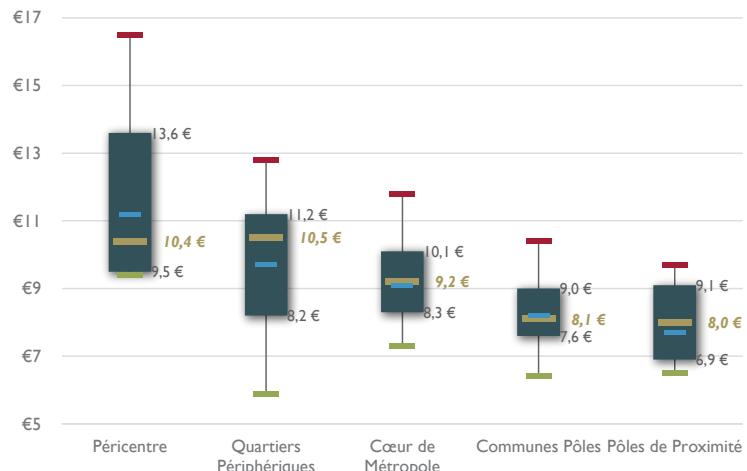


Appartements 4 pièces et +	3e quartile	Médiane	Moyenne	1er quartile	Surface moyenne	Nombre enquêtes
Centre-ville	10,2 €	9,2 €	9,5 €	8,3 €	92 m ²	293
Péricentre	10,5 €	9,4 €	9,4 €	8,3 €	88 m ²	285
Quartiers Périphériques	9,1 €	8,2 €	8,4 €	7,7 €	82 m ²	249
Cœur de Métropole	9,1 €	8,4 €	8,5 €	8,1 €	85 m ²	130
Communes Pôles	8,7 €	8,3 €	8,1 €	7,3 €	82 m ²	83
Pôles de Proximité	NR	NR	NR	NR	NR	48
Rennes Métropole	9,7 €	8,6 €	8,8 €	7,9 €	86 m ²	1088

Les maisons



Dispersion des loyers en €/m²



Maisons	3e quartile	Médiane	Moyenne	1er quartile	Surface moyenne	Nombre enquêtes
Centre-ville	NR	NR	NR	NR	NR	29
Péricentre	13,6 €	10,4 €	11,2 €	9,5 €	97 m ²	54
Quartiers Périphériques	11,2 €	10,5 €	9,7 €	8,2 €	88 m ²	63
Cœur de Métropole	10,1 €	9,2 €	9,1 €	8,3 €	111 m ²	92
Communes Pôles	9,0 €	8,1 €	8,2 €	7,6 €	104 m ²	135
Pôles de Proximité	9,1 €	8,0 €	7,7 €	6,9 €	95 m ²	182
Rennes Métropole	9,8 €	8,6 €	8,6 €	7,4 €	101 m ²	555

Exemples types par zone

Appartements 1 pièce	Localisation*	Loyer HC	Surface (m ²)	Période de construction
Centre-ville	Hotel Dieu	401,4 €	25	1919 - 1945
Péricentre	Jules Ferry	376 €	27	Après 2005
Quartiers Périphériques	Longs Champs Sud	366,1 €	20	1991 - 2005
Cœur de Métropole	Cesson-Sévigné	350,2 €	25	1971 - 1990
Communes Pôles	Bruz	338,2 €	26	1991 - 2005

Appartements 2 pièces	Localisation*	Loyer HC	Surface (m ²)	Période de construction
Centre-ville	Rue de Brest Est	514,9 €	45	1946 - 1970
Péricentre	Oberthur	482 €	40	1971 - 1990
Quartiers Périphériques	Emile Bernard	499 €	42	1991 - 2005
Cœur de Métropole	Chantepie	455 €	44	Après 2005
Communes Pôles	Pacé	453 €	46	Après 2005
Pôles de Proximité	Orgères	432,8 €	46	Après 2005

Appartements 3 pièces	Localisation*	Loyer HC	Surface (m ²)	Période de construction
Centre-ville	Dalle du Colombier	651,4 €	66	1971 - 1990
Péricentre	Alphonse Guerin	621,3 €	62	Après 2005
Quartiers Périphériques	Beauregard	587,3 €	63	1991 - 2005
Cœur de Métropole	St-Jacques-de-la-lande	527,9 €	60	1991 - 2005
Communes Pôles	Chartres-de-Bretagne	580 €	66	Après 2005
Pôles de Proximité	St-Gilles	545,7 €	65	Après 2005

Appartements 4 pièces et +	Localisation*	Loyer HC	Surface (m ²)	Période de construction
Centre-ville	Mail	937 €	94	1991 - 2005
Péricentre	Laennec Dupont des Loges	851,6 €	101	1946 - 1970
Quartiers Périphériques	Les Olympiades	650 €	80	1971 - 1990
Cœur de Métropole	Cesson -Sévigné	798 €	86	Après 2005
Communes Pôles	Le Rieu	680 €	82	Après 2005

Maisons	Localisation*	Loyer HC	Surface (m ²)	Période de construction
Péricentre	Cimetière du Nord	1 103 €	98	1971 - 1990
Quartiers Périphériques	Cleunay Est	991,6 €	104	1946 - 1970
Cœur de Métropole	St-Grégoire	990 €	120	Après 2005
Communes Pôles	Mordelles	829,1 €	140	1971 - 1990
Pôles de Proximité	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	855,8 €	99	Après 2005

* Découpage infra-communal (IRIS) pour les zones rennaises et communal pour les 3 zones périphériques



La période de construction du logement

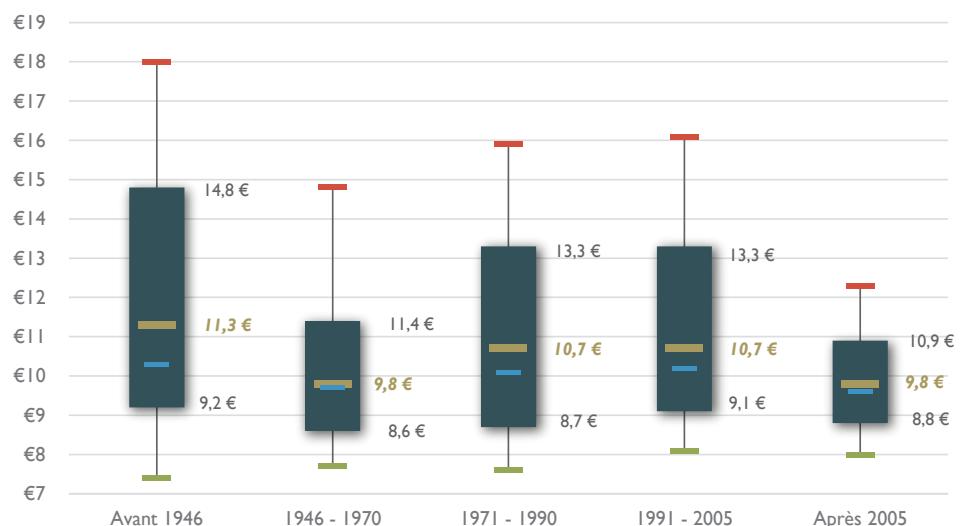
La période de construction d'un logement est une des variables expliquant certains écarts de loyers. Elle donne des indications qualitatives, morphologiques et esthétiques sur les logements et le bâti (équipements, confort, isolation, DPE...). La règle voudrait que plus le logement est récent, plus le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

En effet, les logements les moins chers sont ceux construits entre 1946 et 1970 (9,8 €/m²), souvent situés en périphérie, avec de lourdes charges, pénalisés par une mauvaise image, ainsi que ceux construits après 2005 (9,8 €/m²). Ces derniers, issus

du choc de l'offre voulu par le PLH de Rennes Métropole (37 000 logements construits en 10 ans) entrent directement en concurrence avec les logements d'après-guerre car, à même localisation, ils possèdent un meilleur niveau d'équipement et de confort.

Inversement, les loyers les plus onéreux se trouvent dans les logements d'avant-guerre, conséquence d'une demande importante et croissante de ce segment liée à leur situation géographique centrale et à leur typologie constituée de logements de petites surfaces.

Dispersion des loyers en €/m²



Appartements et maisons	Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	Après 2005
Loyer médian au m ²	11,3 €	9,8 €	10,7 €	10,7 €	9,8 €
Loyer moyen au m ²	10,3 €	9,7 €	10,1 €	10,2 €	9,6 €
Surface moyenne	53 m ²	59 m ²	53 m ²	55 m ²	63 m ²
Nombre d'enquêtes	1 094	1 226	1 585	1 998	3 159

Appartements	Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	Après 2005
Loyer médian au m ²	11,8 €	9,9 €	10,8 €	11,2 €	10,0 €
Loyer moyen au m ²	11,1 €	9,7 €	10,3 €	10,8 €	9,9 €
Surface moyenne	44 m ²	54 m ²	50 m ²	47 m ²	56 m ²
Nombre d'enquêtes	996	1 143	1 491	1 873	3 004

Maisons	Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	Après 2005
Loyer médian au m ²	9,0 €	9,4 €	8,5 €	8,2 €	8,3 €
Loyer moyen au m ²	8,4 €	9,5 €	8,6 €	8,4 €	8,3 €
Surface moyenne	94 m ²	90 m ²	104 m ²	110 m ²	108 m ²
Nombre d'enquêtes	98	83	94	125	155



La date d'emménagement du locataire

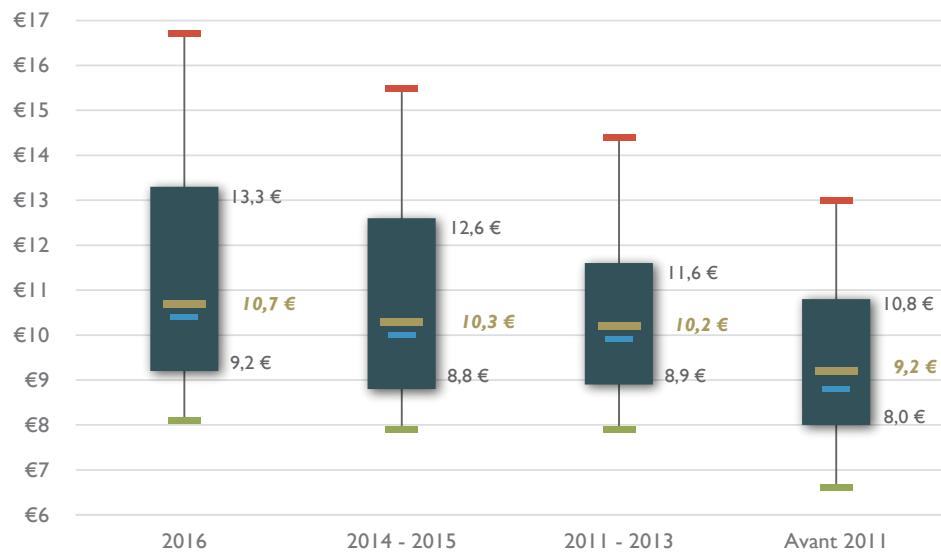
Indicateur privilégié de tension sur le marché du locatif privé, le loyer de marché (emménagés récents - moins d'un an) est généralement plus élevé que celui des locataires stables (en cours de bail).

La principale raison vient du fait qu'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 paiera un loyer plus élevé qu'un locataire présent en 2014-2015 et ainsi de suite.

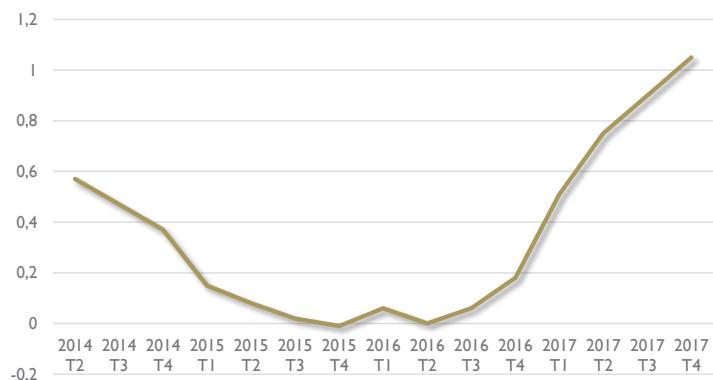
Sur le territoire de Rennes Métropole, tous biens confondus, un locataire ayant emménagé en 2016 paie un loyer 16 % plus cher qu'un locataire présent dans son logement 5 ans ou plus auparavant (10,7 €/m² contre 9,2 €/m²).

Dispersion des loyers de marché en €/m²



Appartements et maisons	2016	2014 - 2015	2011 - 2013	Avant 2011
Loyer médian au m ²	10,7 €	10,3 €	10,2 €	9,2 €
Loyer moyen au m ²	10,4 €	10,0 €	9,9 €	8,8 €
Surface moyenne	53 m ²	57 m ²	59 m ²	69 m ²
Nombre d'enquêtes	3 705	3 370	1 532	455

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



Appartements	2016	2014 - 2015	2011 - 2013	Avant 2011
Loyer médian au m ²	10,8 €	10,6 €	10,3 €	9,6 €
Loyer moyen au m ²	10,7 €	10,3 €	10,1 €	9,4 €
Surface moyenne	47 m ²	51 m ²	53 m ²	59 m ²
Nombre d'enquêtes	3 521	3 163	1 425	398

Maisons	2016	2014 - 2015	2011 - 2013	Avant 2011
Loyer médian au m ²	9,0 €	8,4 €	8,9 €	8,0 €
Loyer moyen au m ²	9,0 €	8,7 €	8,9 €	7,7 €
Surface moyenne	101 m ²	105 m ²	105 m ²	96 m ²
Nombre d'enquêtes	184	207	107	57



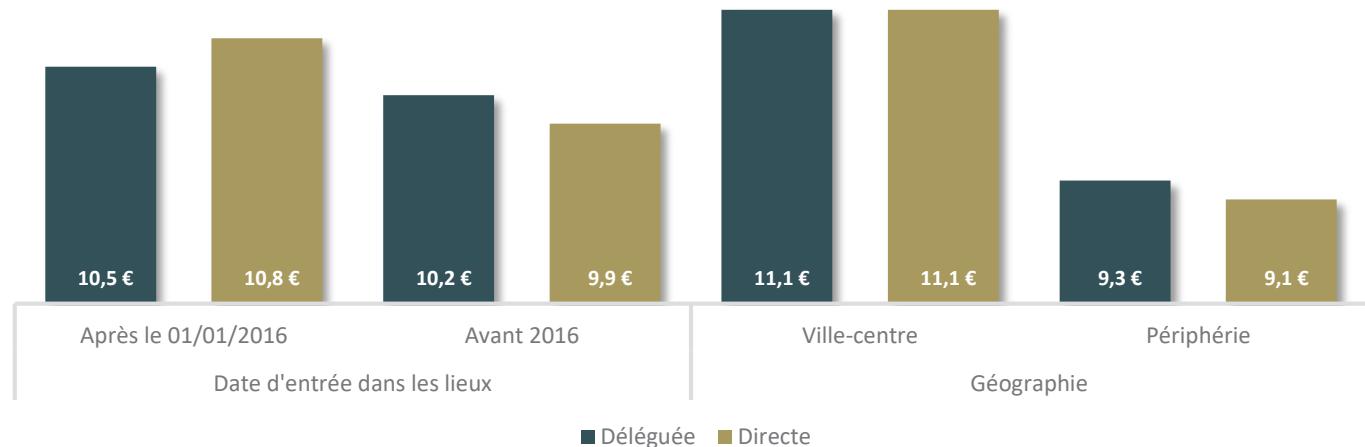
Le mode de gestion du propriétaire

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

A l'échelle de la métropole rennaise, s'agissant d'une gestion directe ou déléguée, elle révèle un loyer médian en 2017 quasi-similaire aussi bien spatialement (ville-centre / périphérie) que sur la durée du bail (mobile / stable).

Les loyers à la relocation sont plus élevés en gestion directe

que chez les professionnels mais moins chers en cours de bail. Ceci s'explique en partie par le recours à l'application des révisions annuelles des loyers qui n'est pas systématique en gestion directe. L'écart entre les loyers de relocation et ceux en cours de bail est plus important en gestion directe (+ 0,9 €/m²) qu'en gestion déléguée (+ 0,3 €/m²).



Type d'habitat	Appartements et maisons		Appartements		Maisons	
	Déléguée	Directe	Déléguée	Directe	Déléguée	Directe
Loyer médian au m ²	10,3 €	10,3 €	10,5 €	10,6 €	9,0 €	8,2 €
Loyer moyen au m ²	10,2 €	9,8 €	10,4 €	10,3 €	8,9 €	8,4 €
Surface moyenne	55 m ²	58 m ²	51 m ²	50 m ²	102 m ²	101 m ²
Nombre d'enquêtes	8 149	913	7 719	788	430	125

Dispersion des loyers en €/m²





Tableau récapitulatif

Appartements et maisons	Centre-ville	Péricentre	Quartiers Périphériques	Cœur de Métropole	Communes Pôles	Pôles de Proximité	Rennes Métropole
1 ^{er} quartile	10,2 €	10,0 €	8,6 €	8,8 €	8,3 €	7,5 €	8,9 €
Loyer médian au m ²	11,9 €	11,3 €	9,9 €	9,8 €	9,2 €	8,6 €	10,3 €
3 ^{ème} quartile	15,0 €	13,9 €	11,7 €	11,3 €	10,4 €	9,7 €	12,6 €
Loyer moyen au m ²	11,3 €	11,1 €	9,7 €	9,6 €	9,0 €	8,2 €	10,0 €
Surface moyenne	50 m ²	48 m ²	56 m ²	65 m ²	64 m ²	73 m ²	57 m ²
Loyer moyen	565 €	533 €	543 €	624 €	576 €	599 €	570 €
Nombre d'enquêtes	2 227	2 259	1 794	1 059	1 043	680	9 062

Appartements	Centre-ville	Péricentre	Quartiers Périphériques	Cœur de Métropole	Communes Pôles	Pôles de Proximité	Rennes Métropole
1 ^{er} quartile	10,2 €	10,0 €	8,6 €	8,9 €	8,7 €	8,2 €	9,1 €
Loyer médian au m ²	11,9 €	11,4 €	9,8 €	10,0 €	9,6 €	9,2 €	10,6 €
3 ^{ème} quartile	15,0 €	13,9 €	11,8 €	11,5 €	10,7 €	10,2 €	13,0 €
Loyer moyen au m ²	11,4 €	11,1 €	9,7 €	9,8 €	9,5 €	8,8 €	10,4 €
Surface moyenne	47 m ²	47 m ²	53 m ²	54 m ²	52 m ²	56 m ²	50 m ²
Loyer moyen	536 €	522 €	514 €	529 €	494 €	493 €	520 €
Nombre d'enquêtes	2198	2205	1731	967	908	498	8507

Maisons	Centre-ville	Péricentre	Quartiers Périphériques	Cœur de Métropole	Communes Pôles	Pôles de Proximité	Rennes Métropole
1 ^{er} quartile	10,0 €	9,5 €	8,2 €	8,3 €	7,6 €	6,9 €	7,4 €
Loyer médian au m ²	11,7 €	10,4 €	10,5 €	9,2 €	8,1 €	8,0 €	8,6 €
3 ^{ème} quartile	13,6 €	13,6 €	11,2 €	10,1 €	9,0 €	9,1 €	9,8 €
Loyer moyen au m ²	9,7 €	11,2 €	9,7 €	9,1 €	8,2 €	7,7 €	8,6 €
Surface moyenne	134 m ²	97 m ²	88 m ²	111 m ²	104 m ²	95 m ²	101 m ²
Loyer moyen	NR	1 086 €	854 €	1 010 €	853 €	732 €	869 €
Nombre d'enquêtes	29	54	63	92	135	182	555

Répartition par nombre de pièces

Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
3 ^{ème} quartile	17,1 €	12,2 €	10,1 €	9,6 €	10,0 €	13,0 €
Loyer médian au m ²	14,9 €	10,9 €	9,3 €	8,6 €	8,6 €	10,6 €
1 ^{er} quartile	13,0 €	9,9 €	8,5 €	7,9 €	8,0 €	9,1 €
Loyer moyen au m ²	14,6 €	11,0 €	9,3 €	8,8 €	9,0 €	10,4 €
Surface moyenne	26 m ²	43 m ²	64 m ²	80 m ²	105 m ²	50 m ²
Loyer moyen	380 €	473 €	595 €	704 €	945 €	520 €
Nombre d'enquêtes	1 811	3 221	2 387	801	287	8 507

Maisons	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
3 ^{ème} quartile	NR	NR	10,8 €	10,1 €	9,3 €	9,8 €
Loyer médian au m ²	NR	NR	9,4 €	8,9 €	8,1 €	8,6 €
1 ^{er} quartile	NR	NR	7,4 €	8,1 €	7,3 €	7,4 €
Loyer moyen au m ²	NR	NR	9,3 €	8,8 €	8,2 €	8,6 €
Surface moyenne	NR	NR	66 m ²	88 m ²	124 m ²	101 m ²
Loyer moyen	NR	NR	614 €	774 €	1 017 €	869 €
Nombre d'enquêtes	2	16	50	130	357	555

Répartition de l'époque de construction

Appartements et maisons	Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	Après 2005
1 ^{er} quartile	9,2 €	8,6 €	8,7 €	9,1 €	8,8 €
Loyer médian au m ²	11,3 €	9,8 €	10,7 €	10,7 €	9,8 €
3 ^{ème} quartile	14,8 €	11,4 €	13,3 €	13,3 €	10,9 €
Loyer moyen au m ²	10,3 €	9,7 €	10,1 €	10,2 €	9,6 €
Surface moyenne	53	59	53	55	63
Loyer moyen	546 €	572 €	535 €	561 €	605 €
Nombre d'enquêtes	1 094	1 226	1 585	1 998	3 159

Appartements	Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	Après 2005
1 ^{er} quartile	10,0 €	8,6 €	8,9 €	9,6 €	9,0 €
Loyer médian au m ²	11,8 €	9,9 €	10,8 €	11,2 €	10,0 €
3 ^{ème} quartile	15,1 €	11,6 €	13,4 €	13,9 €	11,2 €
Loyer moyen au m ²	11,1 €	9,7 €	10,3 €	10,8 €	9,9 €
Surface moyenne	44 m ²	54 m ²	50 m ²	47 m ²	56 m ²
Loyer moyen	488 €	524 €	515 €	508 €	554 €
Nombre d'enquêtes	996	1 143	1 491	1 873	3 004

Maisons	Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	Après 2005
1 ^{er} quartile	7,1 €	8,1 €	7,1 €	7,7 €	7,1 €
Loyer médian au m ²	9,0 €	9,4 €	8,5 €	8,2 €	8,3 €
3 ^{ème} quartile	11,3 €	11,0 €	10,1 €	9,0 €	9,5 €
Loyer moyen au m ²	8,4 €	9,5 €	8,6 €	8,4 €	8,3 €
Surface moyenne	94 m ²	90 m ²	104 m ²	110 m ²	108 m ²
Loyer moyen	790 €	855 €	894 €	924 €	896 €
Nombre d'enquêtes	98	83	94	125	155

Répartition de la date d'entrée du locataire

Mobile	Centre-ville	Péricentre	Quartiers Périphériques	Cœur de Métropole	Communes Pôles	Pôles de Proximité	Rennes Métropole
Loyer médian au m ²	12,4 €	11,7 €	10,4 €	10 €	9,5 €	9,2 €	10,7 €
Loyer moyen au m ²	12 €	11,4 €	10,3 €	9,7 €	9,1 €	8,4 €	10,4 €
Surface moyenne	45 m ²	45 m ²	51 m ²	61 m ²	64 m ²	69 m ²	53 m ²
Loyer moyen	545 €	507 €	532 €	592 €	577 €	583 €	546 €
Nombre d'enquêtes	972	986	689	382	447	229	3 705

Stable	Centre-ville	Péricentre	Quartiers Périphériques	Cœur de Métropole	Communes Pôles	Pôles de Proximité	Rennes Métropole
Loyer médian au m ²	11,5 €	11,1 €	9,6 €	9,8 €	9 €	9,2 €	10 €
Loyer moyen au m ²	10,8 €	10,9 €	9,4 €	9,5 €	8,9 €	8,8 €	9,7 €
Surface moyenne	54 m ²	51 m ²	59 m ²	68 m ²	64 m ²	75 m ²	60
Loyer moyen	579 €	559 €	548 €	648 €	572 €	603 €	578 €
Nombre d'enquêtes	1 255	1 273	1 105	677	596	451	5 357

■■■ Direction de la publication : Sophie Pouymayou, Delphine Burner

■■■ Etude et rédaction : Antoine Pagani

■■■ Traitement des données, définition des nouveaux périmètres d'études :
François Priour, Frank Bikun Bi Nkott, ANIL

■■■ Collecte des données : Catherine d'Almeida



adi

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