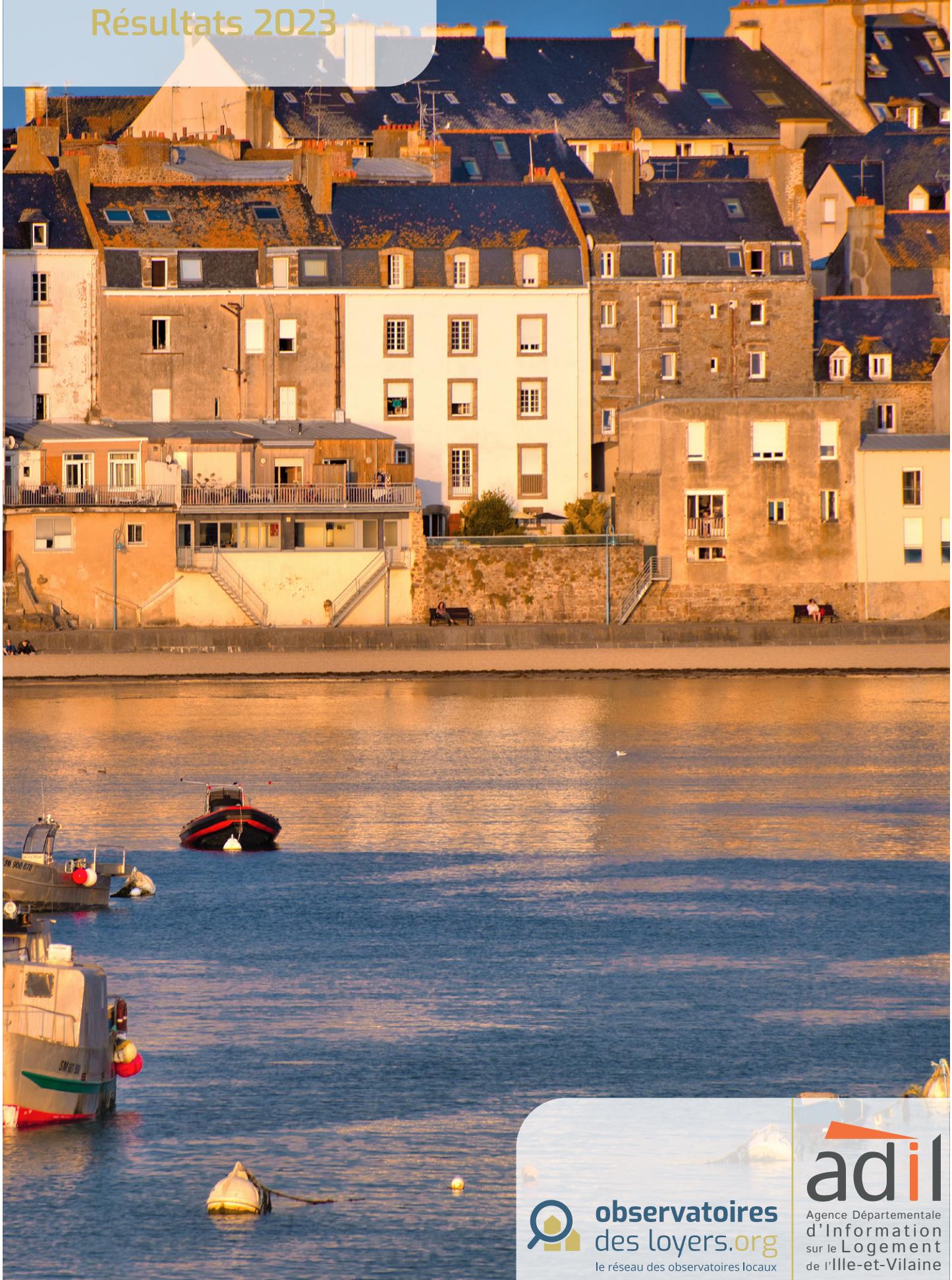


Les loyers du parc privé

St-Malo Agglomération

Résultats 2023



**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
SAINT-MALO AGGLOMÉRATION		
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.16
3	Point juridique	P.16
4	Tableaux récapitulatifs	P.17

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 |
| ■■■ AJP IMMOBILIER | ■■■ FONCIA MANSART |
| ■■■ AFEDIM GESTION | ■■■ FONCIA PROPERTY MANAGEMENT |
| ■■■ AGENCE BIZEUL | ■■■ FONCIA RENNES ROUAULT |
| ■■■ AJP IMMOBILIER | ■■■ GAIA |
| ■■■ BOYER IMMOBILIER | ■■■ GIBOIRE IMMOBILIER |
| ■■■ CA IMMOBILIER SERVICES | ■■■ KERMARREC |
| ■■■ CABINET CHATEAUBRIAND IMMOBILIER | ■■■ NEONOT |
| ■■■ CABINET GENDROT | ■■■ NEXITY LAMY |
| ■■■ CABINET YVANEZ IMMOBILIER | ■■■ NOTAIRES CATHOU & ASSOCIES |
| ■■■ CDC HABITAT | ■■■ NOTAIRES ODY |
| ■■■ CITYA BELVIA RENNES | ■■■ ORALIA CABINET LESCALLIER |
| ■■■ CITYA CAGIL | ■■■ S.A.S. C.A.B.H.T. |
| ■■■ CITYA NANTES | ■■■ SAS JM LEFEUVRE |
| ■■■ CITYA SAINT DENIS | ■■■ SCP PIERRE-YVES ODY |
| ■■■ COGIR | ■■■ SOGI |
| ■■■ DAUCHEZ | ■■■ SQUARE HABITAT SAS |
| ■■■ DIARD IMMOBILIER | ■■■ STEPHANE PLAZA IMMOBILIER |
| ■■■ FONCIA ARMOR | |
| ■■■ FONCIA BREIZH | |

1 | Méthodologie

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 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 éenne.
- **1 361** logements locatifs privés loués vides, dont **158** en gestion directe et **1203** 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 au-dessus.

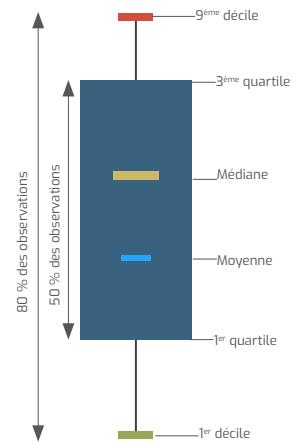
Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % des loyers au m² au-dessus

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.



2 Périmètre du réseau

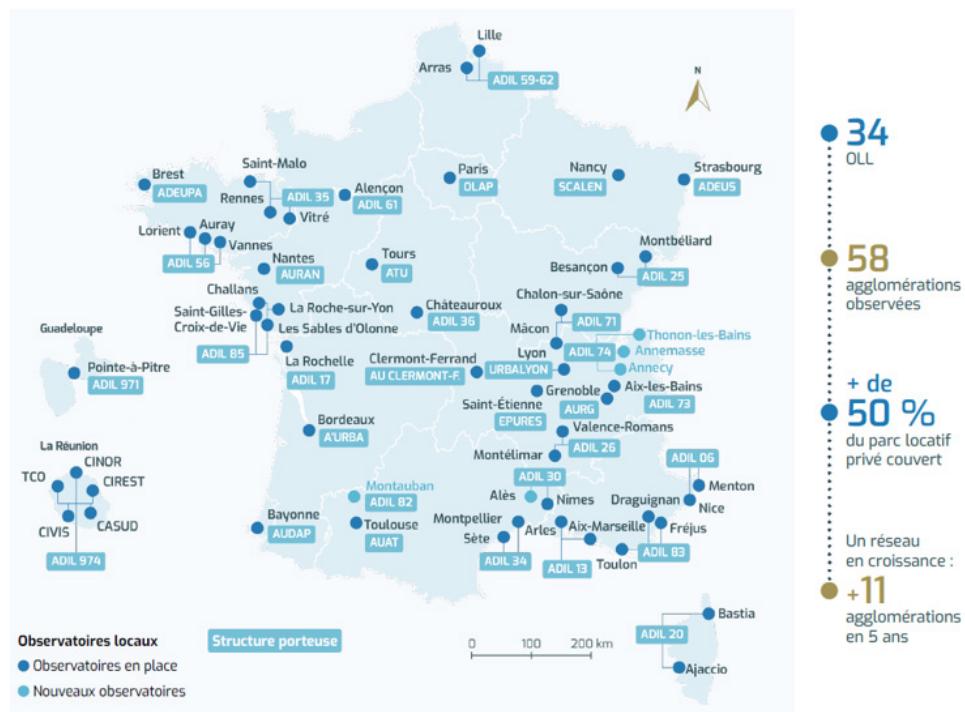
L'observatoire des loyers de l'agglomération rennaise s'inscrit dans un réseau national.

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

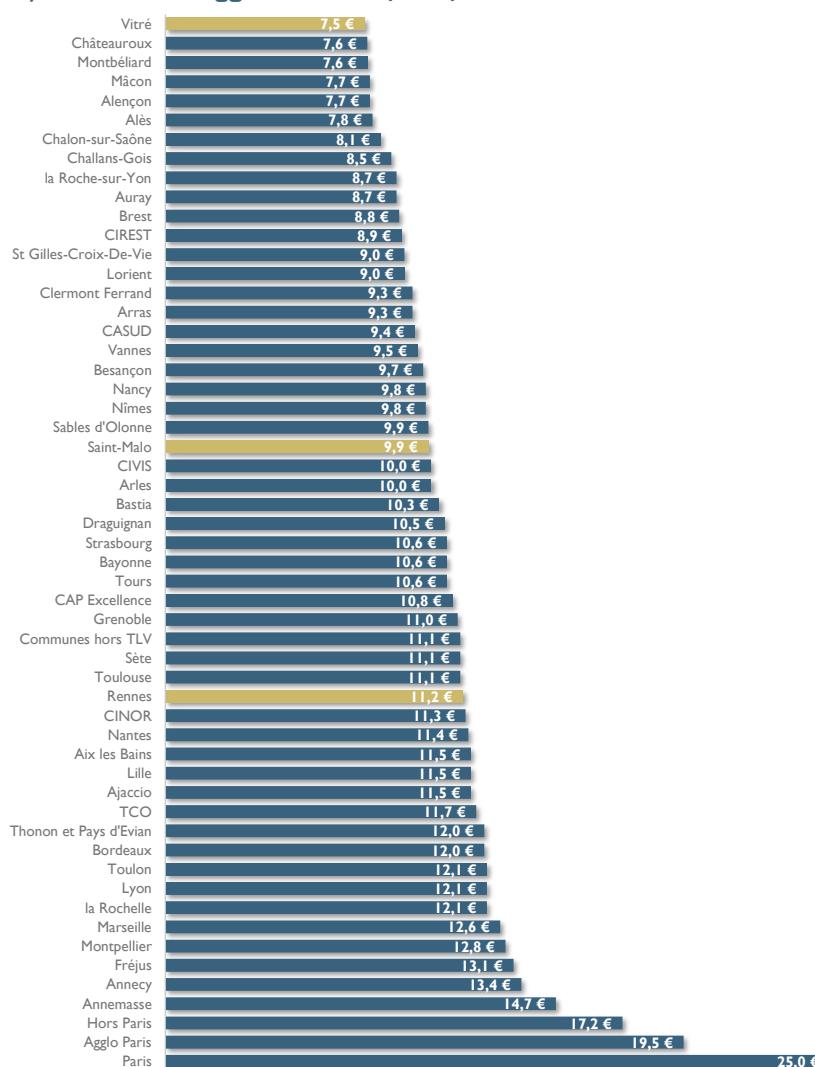
ADIL 30 : Agglomération D'Alès



3 Les résultats nationaux

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

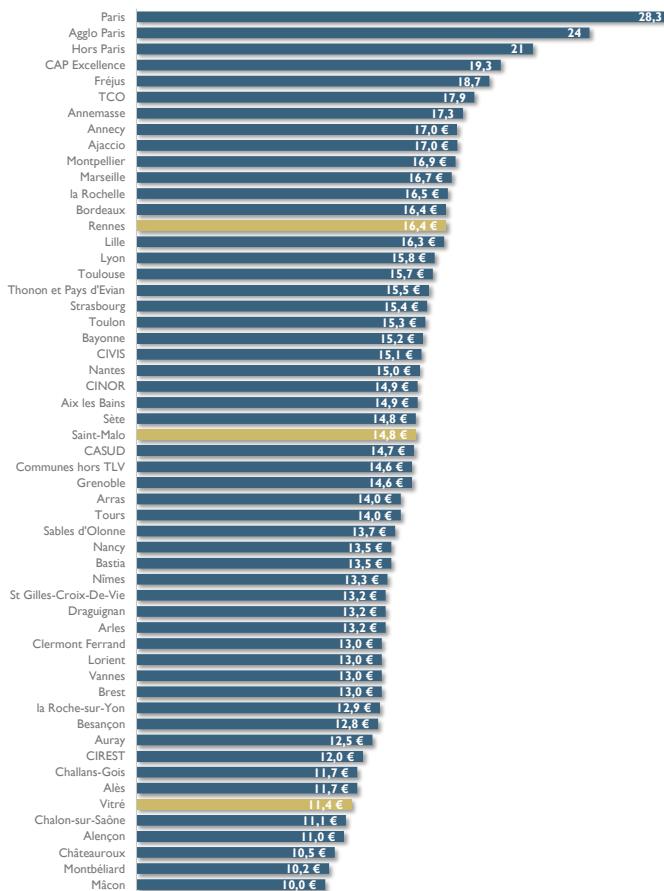
Loyer médian des agglomérations ($\text{€}/\text{m}^2$)



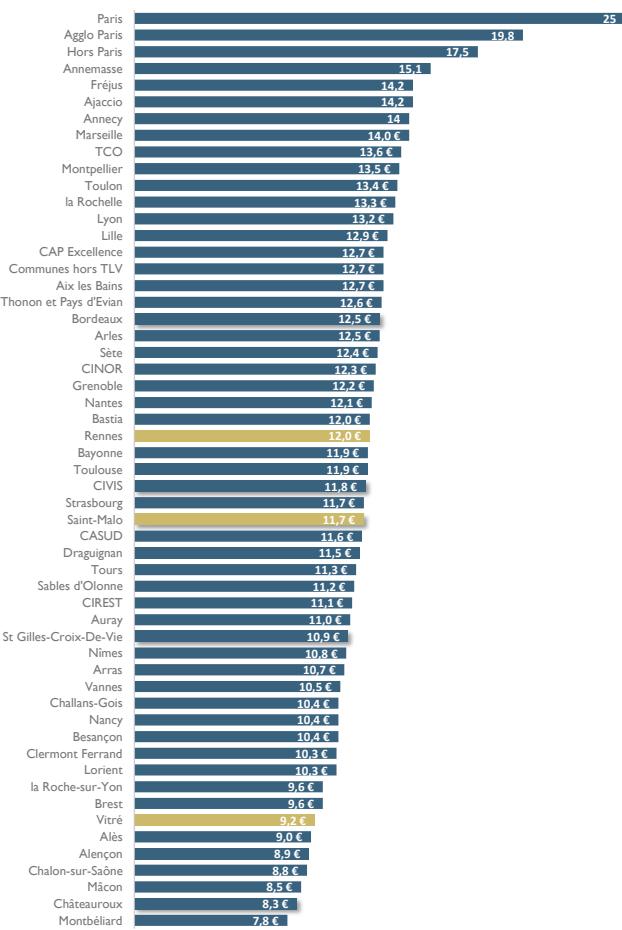
Les niveaux de loyers en France par typologie

Tous les résultats des OLL nationaux ne sont pas disponibles

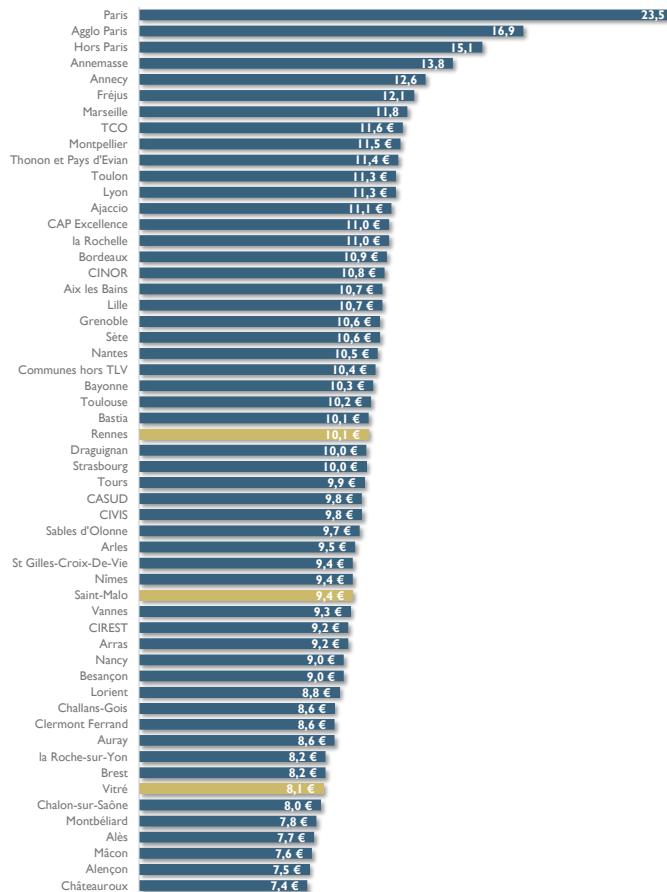
Une pièce (€/m²)



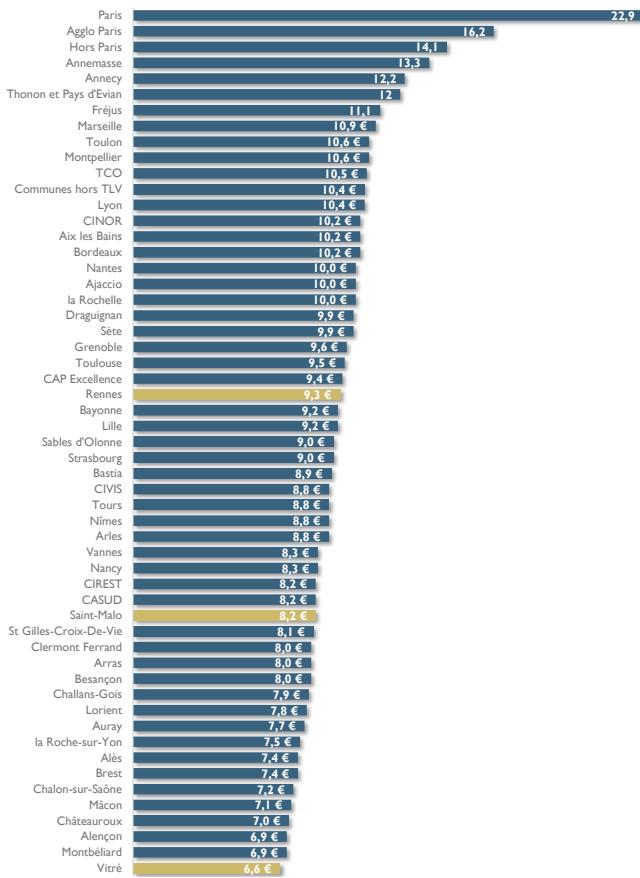
Deux pièces (€/m²)



Trois pièces (€/m²)



Quatre pièces et + (€/m²)



SAINT-MALO AGGLOMÉRATION

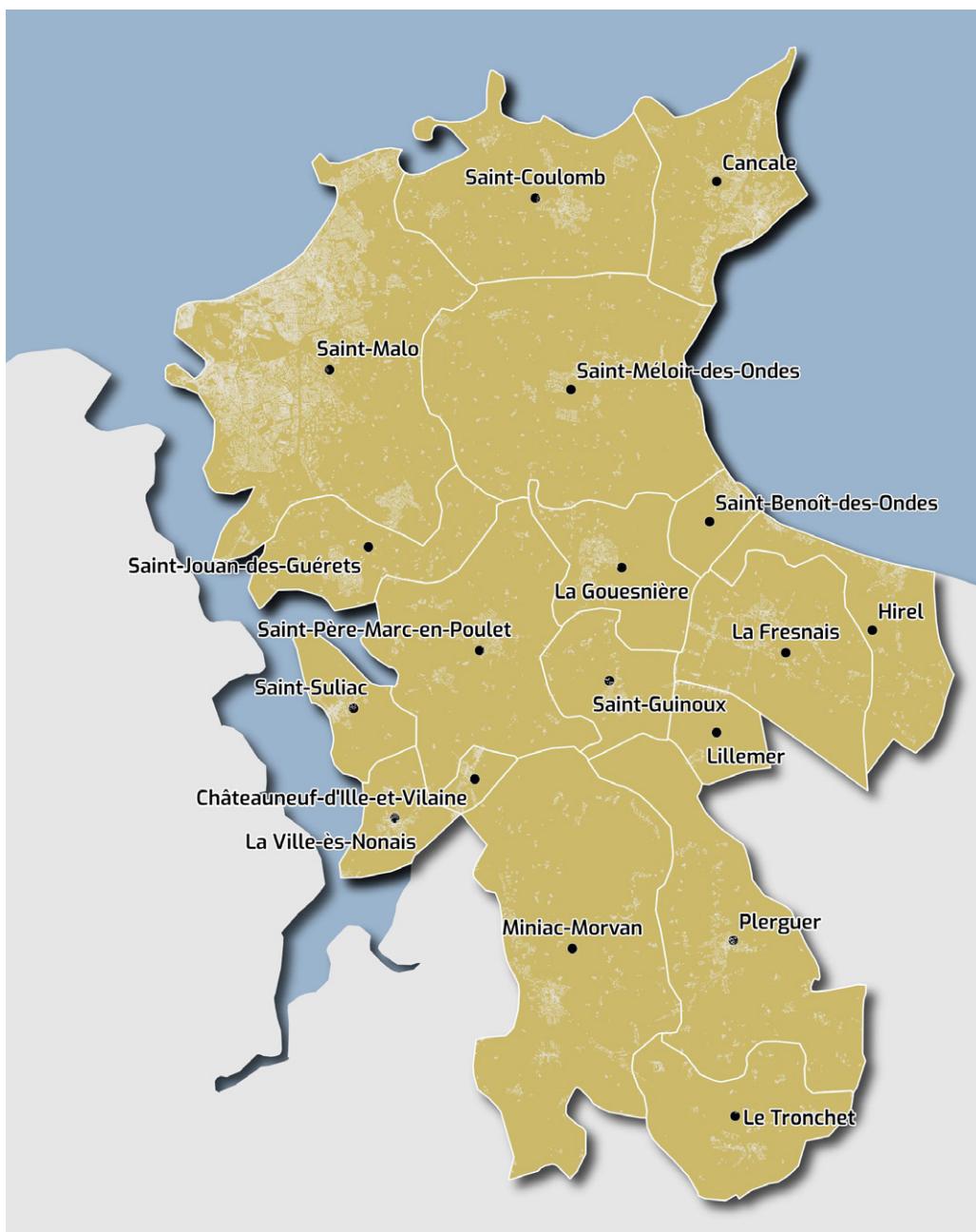


1 Éléments de cadrages

Périmètre de l'observatoire local des loyers à l'échelle de Saint-Malo Agglomération

En 2020, en partenariat avec Saint-Malo Agglomération, l'Observatoire Local des Loyers d'Ille-et-Vilaine, porté par l'ADIL 35, a étendu son périmètre d'observation sur les 18 communes de

l'agglomération de Saint-Malo. 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 St-Malo Agglomération

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		
Saint-Malo	24 935	5 565	22%	66%	37	0,7%	88%	11%	24% 52%
Périmphérie	16 585	2 854	17%	34%	34	1,2%	92%	4%	6% 75%
Agglomération	41 520	8 419	20%	100%	71	0,9%	89%	9%	17% 61%

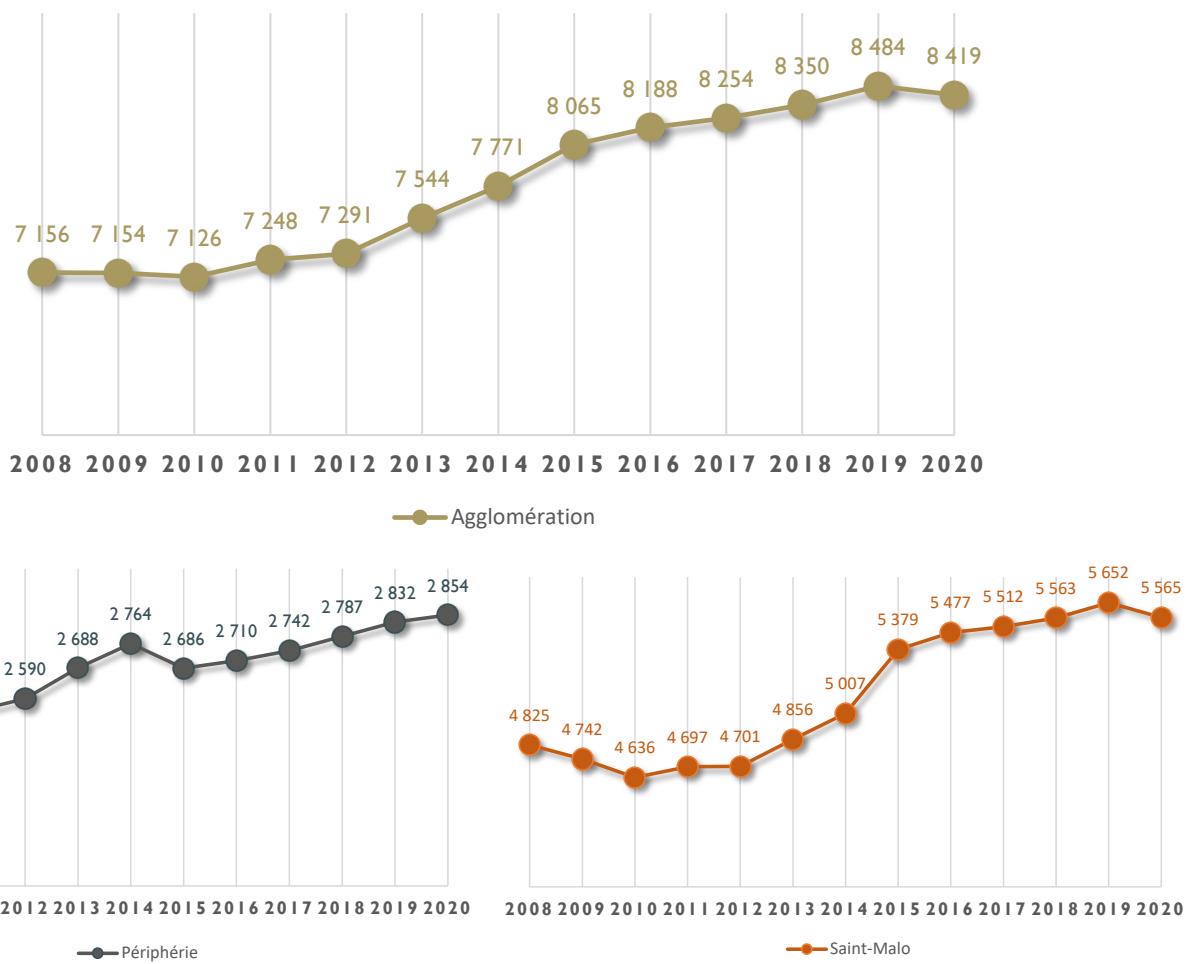
Source : INSEE - FDL 2020

Le parc de logements locatifs privés représente, sur St-Malo Agglomération 21 % des résidences principales (**8 419 logements**) dont **2/3** se concentre sur la seule ville de St-Malo (**5 565 logements**).

Ce parc est composé de 2/3 d'appartements (**68 %**) avec une part très importante située sur la ville-centre (**85 %** soit **4 710 appartements**). Les maisons sont majoritaires dans le

parc locatif privé de la périphérie malouine (**65 %** soit **1 843 maisons**).

La part des propriétaires occupants représente **61 %** du parc de logements de l'agglomération, notamment en périphérie où cette part atteint **3/4** du parc.



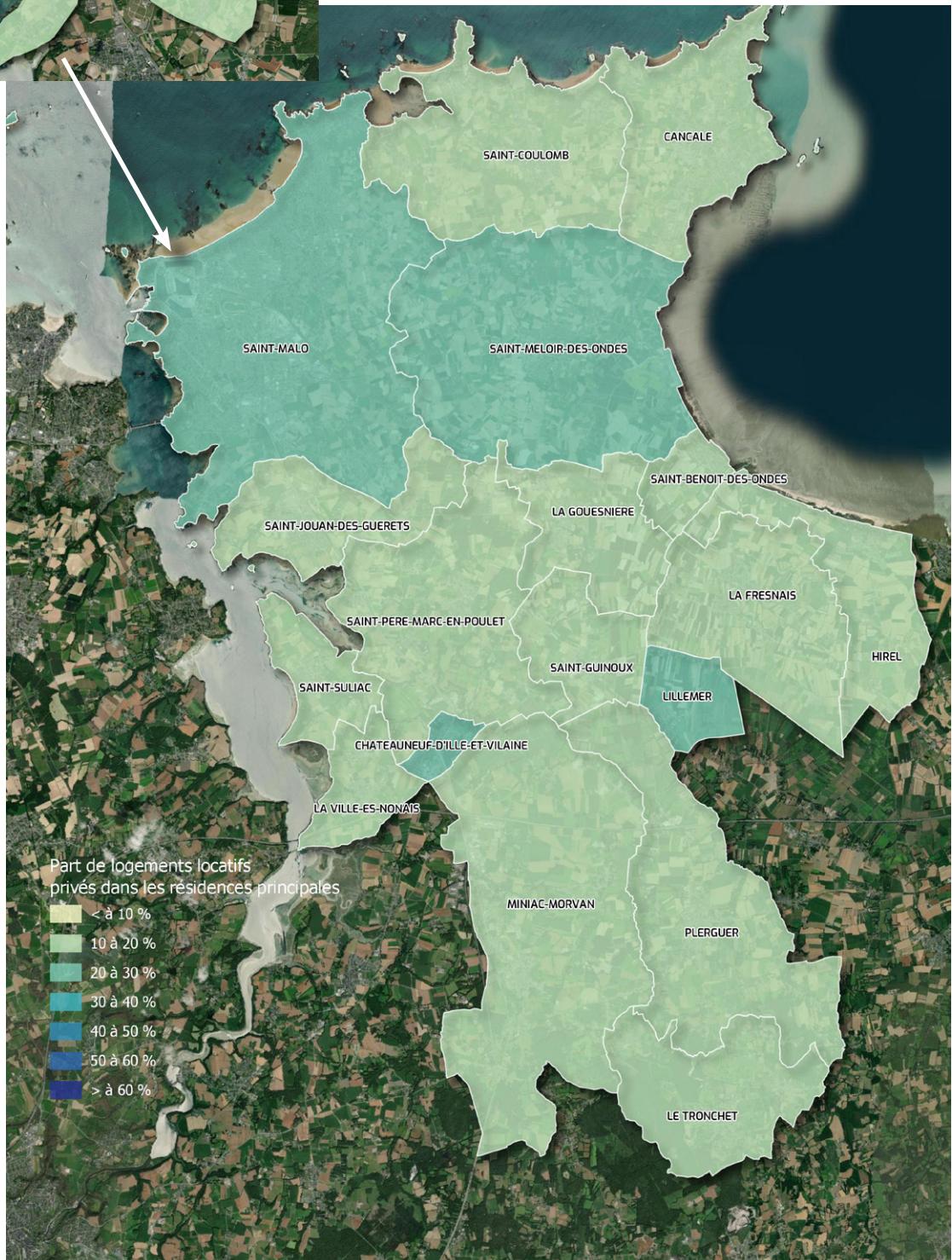
Entre 2015 et 2020, le parc locatif privé de l'agglomération malouine a enregistré une augmentation du nombre de logements locatifs privés, + **71 logements/an**, soit une évolution de **+0,9 %/an** en moyenne sur 5 ans. Cette variation s'opère prin-

cialement en périphérie (+ **1,2 %/an**). La ville de St-Malo, malgré une baisse entre 2019 et 2020, affiche un taux d'évolution annuel moyen positif sur ces 5 dernières années (+ **0,7 %/an**).

St-Malo par IRIS

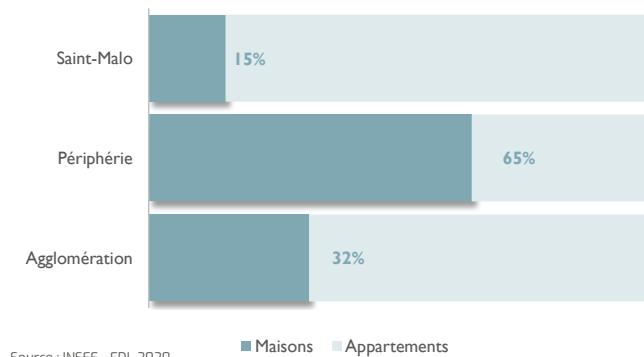


Agglomération

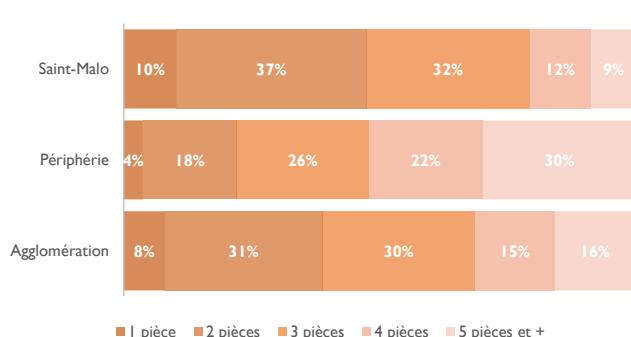


Typologie du parc

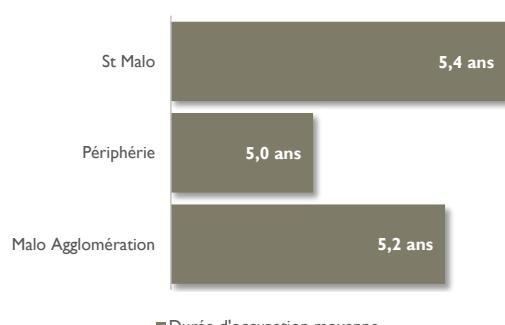
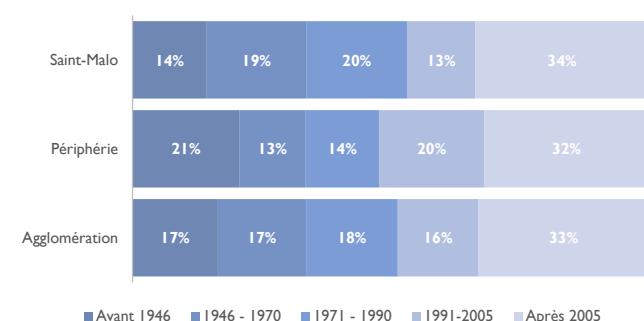
Selon la localisation



Selon la taille du logement



Selon l'époque de construction



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

Source : INSEE - FDL 2020

	Agglomération		Ville centre		Périphérie	
T1	-2,9%	⬇️	-4,2%	⬇️	+6,6%	⬆️
T2	+2,3%	⬆️	+2,2%	⬆️	+2,9%	⬆️
T3	+2,6%	⬆️	+3,7%	⬆️	+0,3%	⬆️
T4	-0,9%	⬇️	-2,6%	⬇️	+1,0%	⬆️
T5+	-0,9%	⬇️	-3,3%	⬇️	+0,6%	⬆️
Total	+0,9%	⬆️	+0,7%	⬆️	+1,2%	⬆️

Le parc locatif privé enregistre une hausse annuelle moyenne de **+0,9 %** sur la période 2015-2020, notamment sur la périphérie (**+1,2 %**). Les T2-T3 ont connu une nette progression annuelle sur la ville centre (**+2,2 % et +3,7 %**) tandis qu'en périphérie, ce sont les T1 et T2 (**+6,6 % et +2,9 %**).

Profils des locataires du parc privé

Source : INSEE - FDL 2020

	Agglomération	Ville centre	Périphérie
< à 20 ans	4%	6%	1%
20 à 24 ans	10%	11%	9%
25 à 39 ans	29%	26%	35%
40 à 54 ans	22%	20%	28%
55 à 64 ans	12%	11%	13%
65 à 79 ans	15%	16%	11%
> à 80 ans	8%	10%	4%

43 % des locataires du parc privé dans l'agglomération ont moins de 40 ans. Ce chiffre est similaire à St-Malo (**43 %**) ainsi qu'en périphérie (**45 %**).

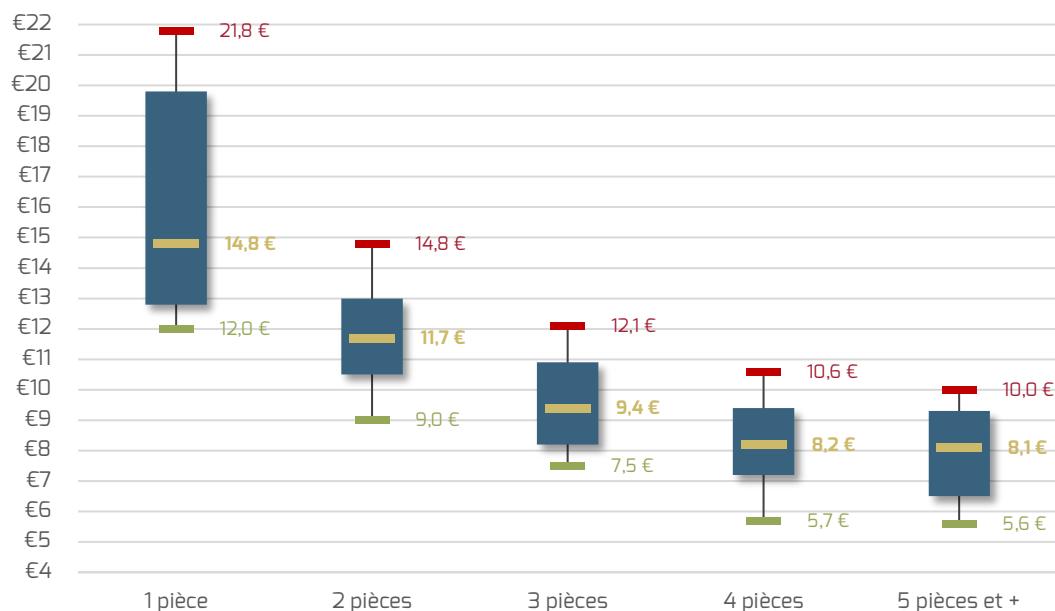
2 | Les principaux déterminants des niveaux de loyers

La typologie de logements

En 2023, le loyer médian du parc locatif privé tous logements confondus, à l'échelle de l'agglomération malouine s'élève à **9,9 €/m²**. Le montant médian du loyer est de **606 €** pour une surface de **68 m²**.

Un appartement se louera **10,8 €/m²** soit **544 €** pour une surface de **55 m²**, une maison **8 €/m²** soit **718 €** pour **94 m²**. Une dégressivité s'opère selon la taille du bien passant de **14,8 €/m²** pour un logement T1 à **8,1 €/m²** pour un logement T5 +.

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 m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
	T1	12,8 €	14,8 €	19,8 €	390 €	26 m ²	97
	T2	10,5 €	11,7 €	13,0 €	490 €	43 m ²	563
	T3	8,2 €	9,4 €	10,9 €	622 €	66 m ²	427
	T4	7,2 €	8,2 €	9,4 €	712 €	90 m ²	173
	T5 +	6,5 €	8,1 €	9,3 €	827 €	113 m ²	101
	Ensemble	8,1 €	9,9 €	11,8 €	606 €	68 m ²	1 361

« Agglomération »	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf. moy.	Nb d'enquêtes
Appartements	9,2 €	10,8 €	12,5 €	544 €	55 m ²	1 093
T1	12,7 €	14,8 €	19,2 €	390 €	26 m ²	94
T2	10,6 €	11,7 €	13,1 €	490 €	43 m ²	551
T3	8,5 €	9,9 €	11,0 €	635 €	66 m ²	378
T4 +	8,5 €	9,5 €	10,5 €	820 €	87 m ²	70
Maisons	6,8 €	8,0 €	9,2 €	718 €	94 m ²	268
Ensemble	8,1 €	9,9 €	11,8 €	606 €	68 m ²	1 361

Ensemble	Saint-Malo Agglomération	Ensemble appart.	Appartements				Maisons	Ensemble
			T1	T2	T3	T4+		
Ensemble 9,9 €/m ²	Ensemble des logements	Loyer médian en €/m ²	10,8 €	14,8 €	11,7 €	9,9 €	9,5 €	8,0 €
		Loyer médian en €	544 €	390 €	490 €	635 €	820 €	718 €
		Nombre d'enquêtes	1093	94	551	378	70	268
Relocation 10,8 €/m ²	Loyer de marché (relocation)	Loyer médian en €/m ²	11,3 €	NS	12,0 €	10,6 €	NS	8,7 €
		Loyer médian en €	580 €	NS	517 €	687 €	NS	830 €
		Nombre d'enquêtes	331	NS	175	111	NS	53

La période de construction du logement

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

Les écarts de niveaux de loyers entre les différentes époques de construction restent faibles. Les loyers les moins élevés se situent sur la période d'avant-guerre (**9,2 €/m²**) et celle, plus récente, 1991-2005 (**9 €/m²**). La période Après 2005 quant à elle, enregistre le niveau le plus élevé (**10,3 €/m²**).

Les niveaux de loyers les plus élevés concernent les appartements des périodes 1971-1990 et après 2005 avec **11,5 et 11 €/m²**. Comme évoqué précédemment, l'agglomération malouine possède un parc locatif privé relativement récent (**49 % après 1991**) notamment en périphérie (**52 %**).

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



« Agglomération »		Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	Après 2005
	Loyer bas au m ²	Appartements	8,5 €	9,1 €	9,2 €	8,9 €
		Maisons	6,0 €	NS	NS	7,5 €
		Total	7,7 €	8,6 €	8,1 €	7,6 €
	Loyer médian au m ²	Appartements	10,8 €	10,0 €	11,5 €	10,3 €
		Maisons	7,8 €	NS	NS	8,1 €
		Total	9,2 €	10,0 €	9,8 €	9,0 €
Loyer haut au m ²	Loyer bas au m ²	Appartements	12,9 €	12,0 €	14,0 €	12,7 €
		Maisons	9,2 €	NS	NS	9,4 €
		Total	11,8 €	11,8 €	12,9 €	11,1 €
Loyer médian	Loyer bas au m ²	Appartements	500 €	642 €	517 €	570 €
		Maisons	621 €	NS	NS	730 €
		Total	550 €	645 €	618 €	599 €
Surface moyenne	Loyer bas au m ²	Appartements	51 m ²	64 m ²	54 m ²	53 m ²
		Maisons	88 m ²	NS	NS	94 m ²
		Total	67 m ²	69 m ²	68 m ²	75 m ²
Nb d'enquêtes	Loyer bas au m ²	Appartements	134	98	113	107
		Maisons	62	NS	NS	117
		Total	196	116	145	146

La date d'emménagement du locataire

		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surface moyenne	Nb d'enquêtes	
« Agglomération »	Appartements	Mobile	10,0 €	11,3 €	13,3 €	580 €	55 m ²	331
		Stable	8,9 €	10,6 €	12,1 €	528 €	55 m ²	762
	Maisons	Mobile	7,7 €	8,7 €	9,8 €	830 €	99 m ²	53
		Stable	6,7 €	7,8 €	9,0 €	694 €	93 m ²	215
	Total	Mobile	9,4 €	10,8 €	12,7 €	607 €	64 m ²	384
		Stable	7,8 €	9,2 €	11,3 €	606 €	70 m ²	977

Mobile : emménagés récents de moins d'un an

Stable : emménagés depuis plus d'un an

	Moins de 1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 à 9 ans	10 ans et +
« Agglo »	Loyer médian au m ²	10,8 €	9,6 €	9,2 €	8,2 €
	Surface moyenne	64 m ²	65 m ²	72 m ²	78 m ²
	Nb d'enquêtes	384	457	293	121

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 St-Malo Agglomération, tous biens confondus, l'écart de loyer médian est de **+ 1,6 €/m²** soit **17,4 %**. Il est de **+ 0,7 €/m² (+6,6 %)** pour les appartements et **+0,9 €/m² (+11,5 %)** 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 les 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 **384** logements locatifs privés loués vides sur le périmètre de Saint-Malo Agglomération..

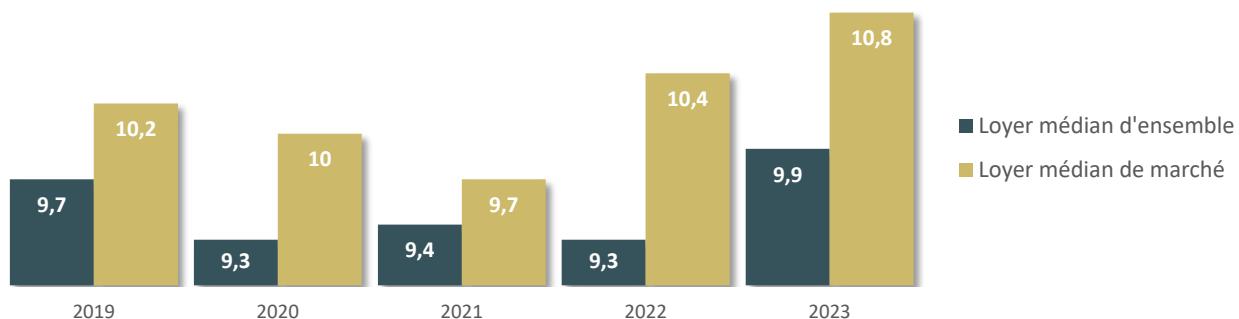
Loyer de marché hors charges des locataires du parc privé par typologie

		Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf, moy.	Nb d'enquêtes
« Agglomération »	Appartements	10,0 €	11,3 €	13,3 €	580 €	55 m ²	331
	T1	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	T2	10,8 €	12,0 €	14,5 €	517 €	44 m ²	175
	T3	9,9 €	10,6 €	11,4 €	687 €	64 m ²	111
	T4 +	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	7,7 €	8,7 €	9,8 €	830 €	99 m ²	53
	Ensemble	9,4 €	10,8 €	12,7 €	607 €	64 m ²	384

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

		Avant 1946	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	Après 2005
« Agglomération »	Loyer bas au m ²	Appartements	NS	NS	NS	10,5 €
		Maisons	NS	NS	NS	NS
		Total	NS	NS	NS	9,9 €
	Loyer médian au m ²	Appartements	NS	NS	NS	11,4 €
		Maisons	NS	NS	NS	NS
		Total	NS	NS	NS	11,0 €
	Loyer haut au m ²	Appartements	NS	NS	NS	12,7 €
		Maisons	NS	NS	NS	NS
		Total	NS	NS	NS	12,3 €
	Loyer médian	Appartements	NS	NS	NS	545 €
		Maisons	NS	NS	NS	NS
		Total	NS	NS	NS	576 €
Surface moyenne	Appartements	NS	NS	NS	NS	53 m ²
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	NS	NS	NS	NS	59 m ²
Nb d'enquêtes	Appartements	NS	NS	NS	NS	228
	Maisons	NS	NS	NS	NS	NS
	Total	NS	NS	NS	NS	253

Niveau des loyers du parc locatif privé depuis 2019 à St-Malo Agglomération



3 Point juridique

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 reparties 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-Châtillon 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.

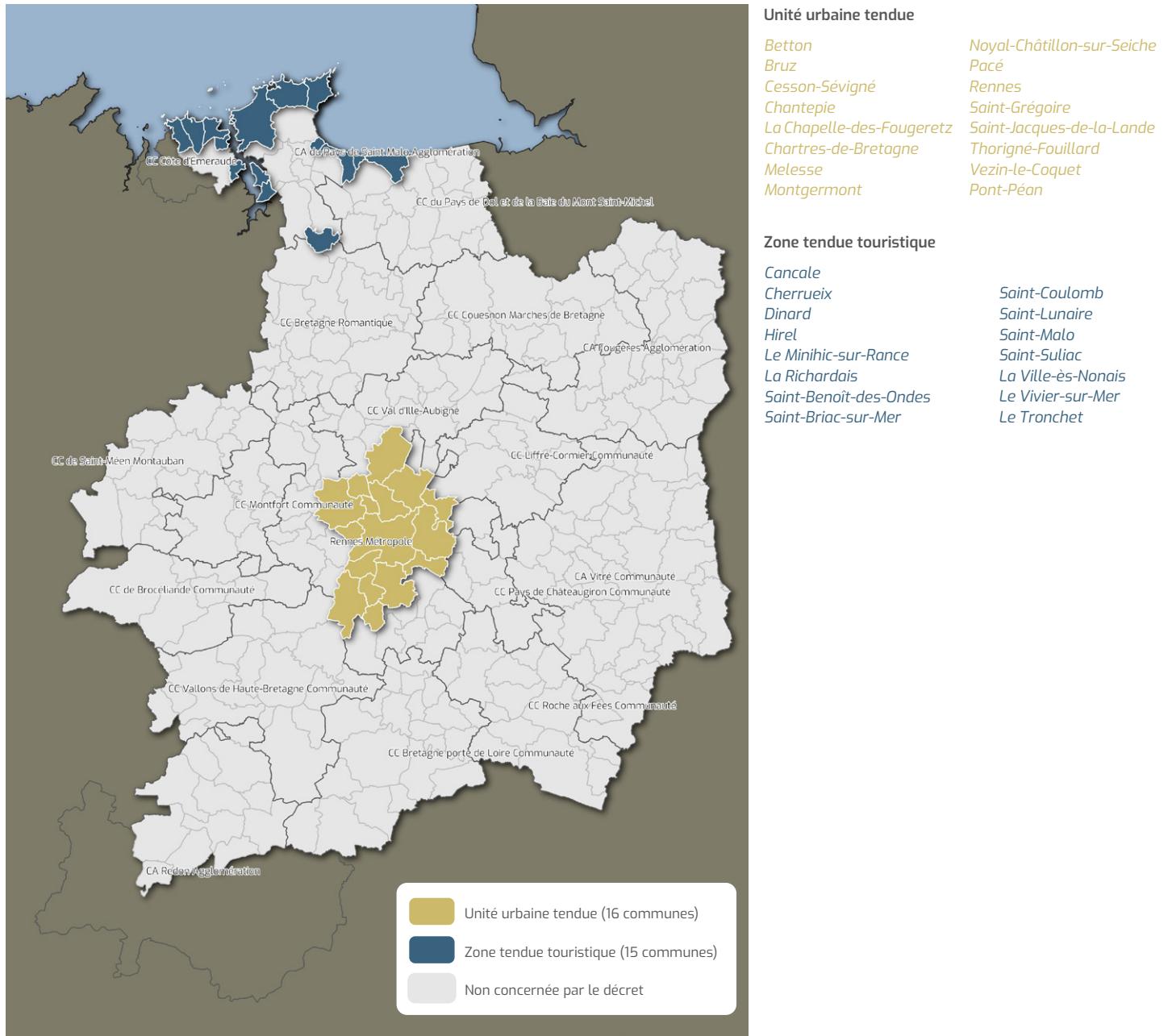
Le montant de ces frais est partagé entre le locataire et le bailleur. Pour ces honoraires, le montant TTC imputé au locataire ne peut excéder le montant imputé au bailleur et doit être inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable, fixé par voie réglementaire.

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 bretilliennes 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.

Niveaux de loyers

Loyers par type de logement

	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf, moy.	Nb d'enquêtes
« Agglomération »	Appartements	9,2 €	10,8 €	12,5 €	544 €	55 m ²
	T1	12,7 €	14,8 €	19,2 €	390 €	26 m ²
	T2	10,6 €	11,7 €	13,1 €	490 €	43 m ²
	T3	8,5 €	9,9 €	11,0 €	635 €	66 m ²
	T4 +	8,5 €	9,5 €	10,5 €	820 €	87 m ²
	Maisons	6,8 €	8,0 €	9,2 €	718 €	94 m ²
	Ensemble	8,1 €	9,9 €	11,8 €	606 €	68 m ²
NS : Non Significatif						

NS : Non Significatif

Loyers de marché par type de logement

	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf, moy.	Nb d'enquêtes
« Agglomération »	Appartements	10,0 €	11,3 €	13,3 €	580 €	55 m ²
	T1	NS	NS	NS	NS	NS
	T2	10,8 €	12,0 €	14,5 €	517 €	44 m ²
	T3	9,9 €	10,6 €	11,4 €	687 €	64 m ²
	T4 +	NS	NS	NS	NS	NS
	Maisons	7,7 €	8,7 €	9,8 €	830 €	99 m ²
	Ensemble	9,4 €	10,8 €	12,7 €	607 €	64 m ²
NS : Non Significatif						

NS : Non Significatif

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

	Loyer bas au m ²	Loyer médian au m ²	Loyer haut au m ²	Loyer médian	Surf, moy.	Nb d'enquêtes
« Agglomération »	Appartements	8,9 €	10,6 €	12,1 €	528 €	55 m ²
	T1	12,7 €	14,8 €	19,0 €	382 €	25 m ²
	T2	10,6 €	11,5 €	12,6 €	476 €	42 m ²
	T3	8,1 €	9,2 €	10,5 €	619 €	66 m ²
	T4 +	8,4 €	9,0 €	10,2 €	777 €	87 m ²
	Maisons	6,7 €	7,8 €	9,0 €	694 €	93 m ²
	Ensemble	7,8 €	9,2 €	11,3 €	606 €	70 m ²
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	8,5 €	NS	9,4 €	NS	NS	6,0 €	7,7 €
	Loyer médian au m ²	10,8 €	NS	11,4 €	NS	NS	7,8 €	9,2 €
	Loyer haut	12,9 €	NS	13,4 €	NS	NS	9,2 €	11,8 €
	Loyer médian	500 €	NS	462 €	NS	NS	621 €	550 €
	Surface moyenne	51	NS	42	NS	NS	88	67
	Nombre d'enquêtes	134	NS	60	NS	NS	62	196
1946 - 1970	Loyers bas	9,1 €	NS	NS	NS	NS	NS	8,6 €
	Loyer médian au m ²	10,0 €	NS	NS	NS	NS	NS	10,0 €
	Loyer haut	12,0 €	NS	NS	NS	NS	NS	11,8 €
	Loyer médian	642 €	NS	NS	NS	NS	NS	645 €
	Surface moyenne	64	NS	NS	NS	NS	NS	69
	Nombre d'enquêtes	98	NS	NS	NS	NS	NS	116
1971 - 1990	Loyers bas	9,2 €	NS	10,5 €	NS	NS	NS	8,1 €
	Loyer médian au m ²	11,5 €	NS	11,9 €	NS	NS	NS	9,8 €
	Loyer haut	14,0 €	NS	14,8 €	NS	NS	NS	12,9 €
	Loyer médian	517 €	NS	505 €	NS	NS	NS	618 €
	Surface moyenne	54	NS	44	NS	NS	NS	68
	Nombre d'enquêtes	113	NS	55	NS	NS	NS	145
1991 - 2005	Loyers bas	8,9 €	NS	NS	NS	NS	NS	7,6 €
	Loyer médian au m ²	10,3 €	NS	NS	NS	NS	NS	9,0 €
	Loyer haut	12,7 €	NS	NS	NS	NS	NS	11,1 €
	Loyer médian	570 €	NS	NS	NS	NS	NS	599 €
	Surface moyenne	53	NS	NS	NS	NS	NS	75
	Nombre d'enquêtes	107	NS	NS	NS	NS	NS	146
Après 2005	Loyers bas	10,0 €	NS	10,8 €	9,5 €	NS	7,5 €	8,7 €
	Loyer médian au m ²	11,0 €	NS	11,7 €	10,5 €	NS	8,1 €	10,3 €
	Loyer haut	12,1 €	NS	12,6 €	11,2 €	NS	9,4 €	11,6 €
	Loyer médian	556 €	NS	500 €	653 €	NS	730 €	635 €
	Surface moyenne	56	NS	43	63	NS	94	67
	Nombre d'enquêtes	641	NS	359	232	NS	117	758

Etat des lieux du logement dans l'Ille-et-Vilaine



Direction de la publication :

Sophie Pouymayou - Directrice de l'ADIL 35

Étude, rédaction, traitement des données, cartographie, infographie :
Antoine Pagani - Chargé d'études habitat - a.pagani@adil35.org 02 99 78 47 86

Collecte des données :

Catherine d'Almeida - Enquêteuse - c.dalmeida@adil35.org

Crédits images (dans l'ordre d'apparition) :

1ère couverture : Djej de Pixabay

Dernière couverture : JC Valienne