

Rencontre régionale d'échanges sur l'observation des loyers

ADIL de l'Ille-et-Vilaine



adil

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

Une évolution positive sur plusieurs plans : volume d'enquête, temps et coûts de collecte



⇒ Un rythme de croisière atteint progressivement



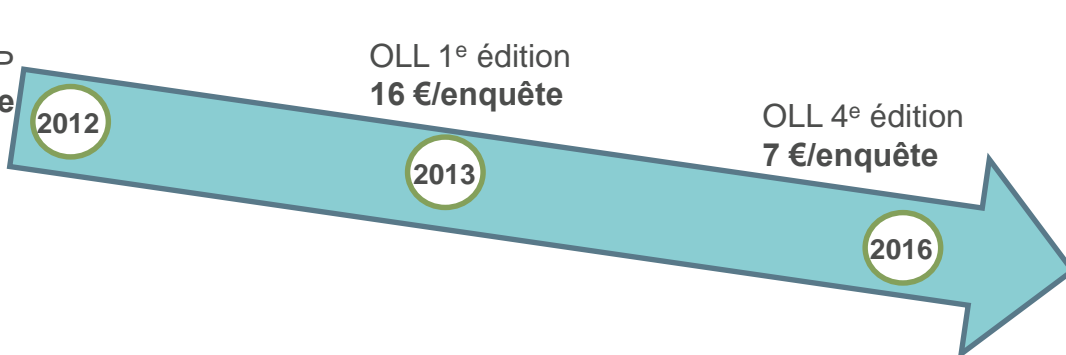
2016 : la collecte est clôturée en octobre => gain de 2 mois par rapport aux éditions précédentes

⇒ Une baisse continue des coûts de collecte

Edition	Professionnels	Particuliers	Enrichissement
2013	11 €	35 €	3,1 €
2014	5 €	20 €	1,9 €
2015	4 €	18 €	1,6 €
2016*	3 €	16 €	1,5 €

Estimation

Enquête OLAP/DHUP
45€/enquête



Un partenariat avec les différents acteurs de l'habitat qui s'est consolidé sur la durée



⇒ Une adhésion au dispositif renforcée chaque année

2013 : mise en place annuelle de Comités de Pilotage => début d'une animation du partenariat autour de l'observatoire des loyers.

2015 : 1^{ere} conférence de presse => vecteur de communication sur la démarche et l'outil

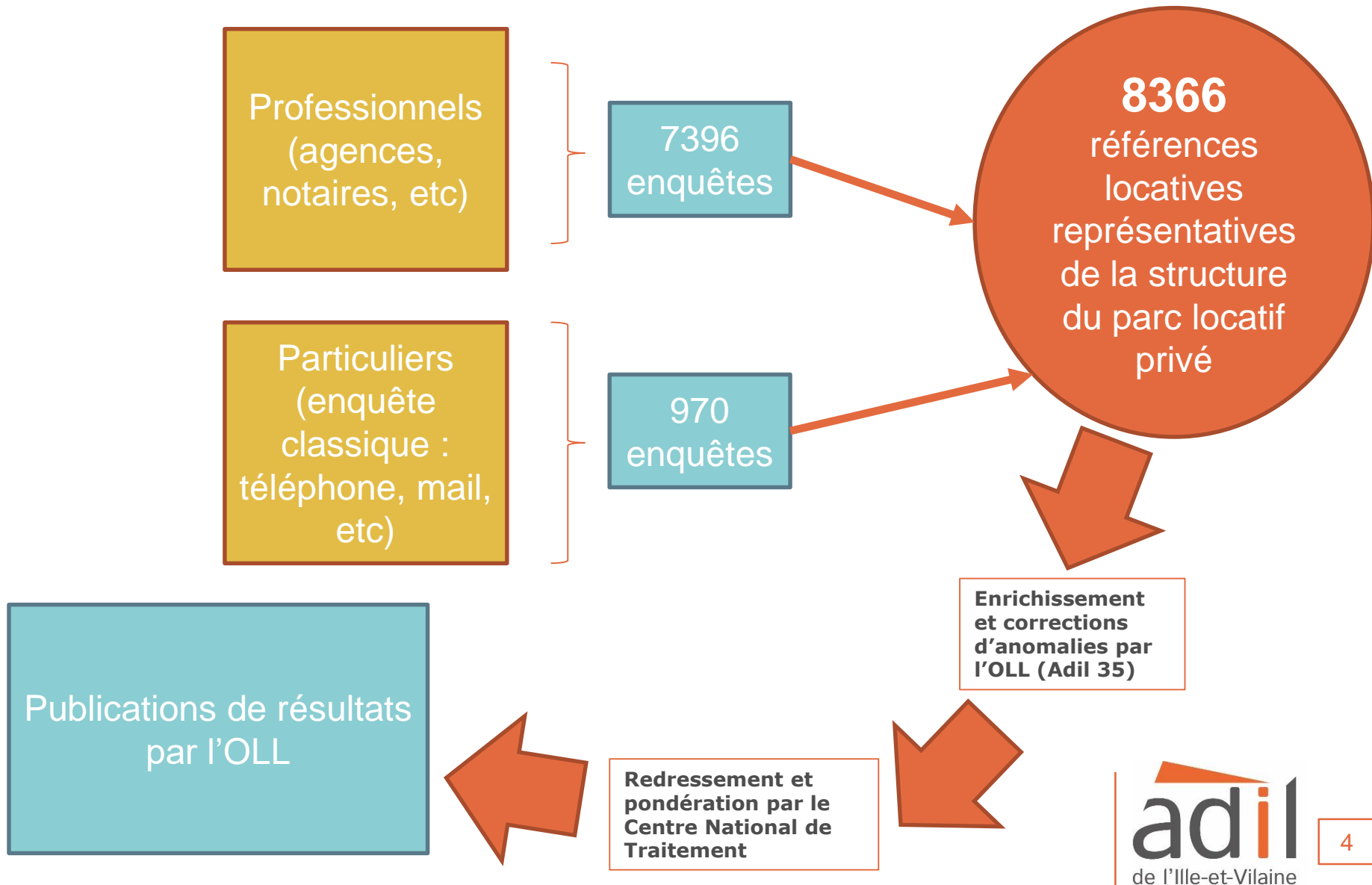
2016 : Obtention de l'**Agrément du Ministère du Logement**

Mise en place d'un Comité Technique associant les fournisseurs de données :

⇒ Nouveau lieu d'échange avec les professionnels

⇒ Émergence d'une problématique partagée par l'ensemble des acteurs présents pour une table ronde devant les médias

Bilan de l'édition 2015 : 8366 références collectées, un taux de couverture du parc de 15%



Résultats 2015 le loyer/m² reste stable sur Rennes Métropole



- A l'échelle de l'agglomération le loyer médian au m² et le loyer moyen au m² est resté stable entre le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2015

Loyer médian
10,4 €/m²

Loyer moyen
10,0 €/m²

- De même une remarquable stabilité pour les loyers des emménagés récents (moins d'un an), dits « de marché », avec une augmentation limitée à 0,1€/m² sur un an

2015

Loyers de marché :
10,8 €/m²

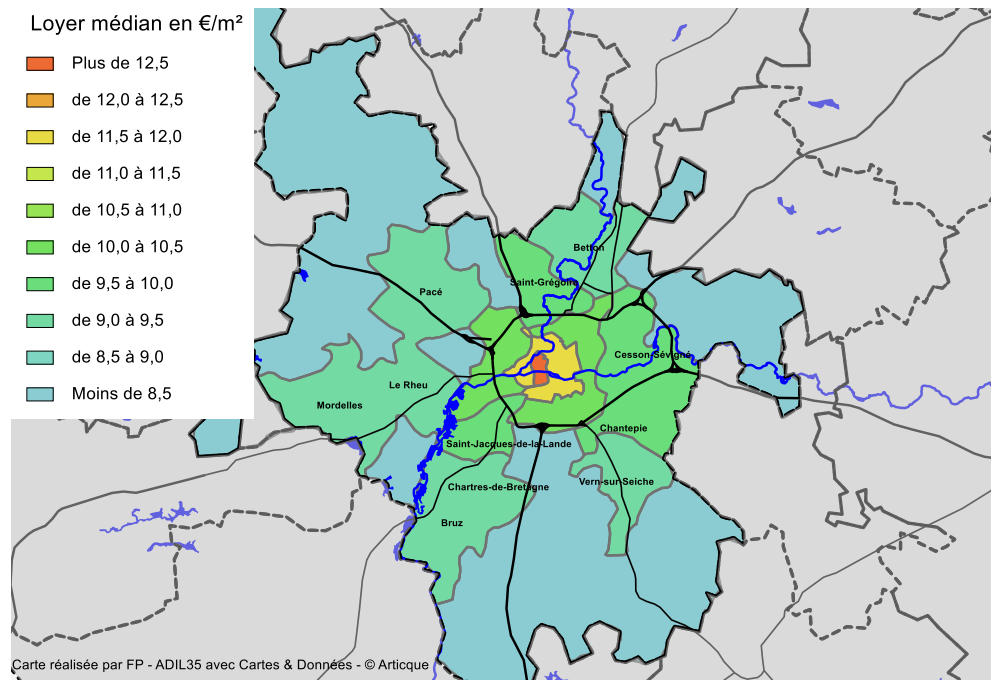
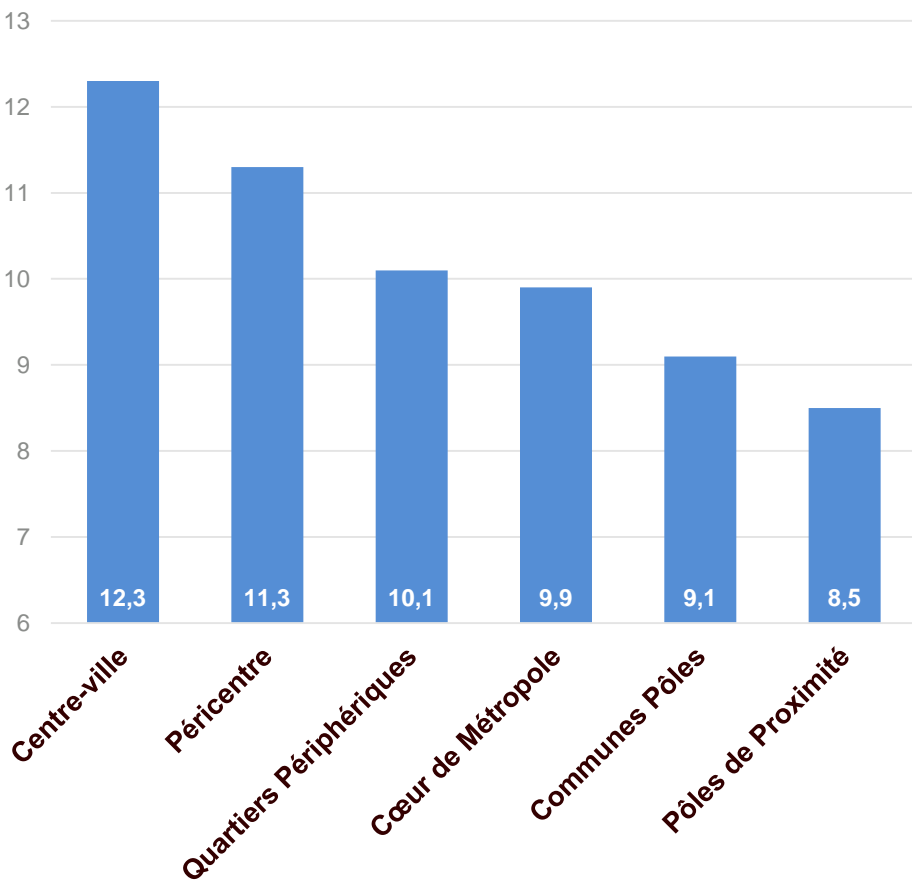
2014

Loyers de marché :
10,7 €/m²

Les principaux déterminants des loyers



⇒ **Situation géographique** : sur Rennes Métropole, la distance au centre de l'agglomération est un critère déterminant

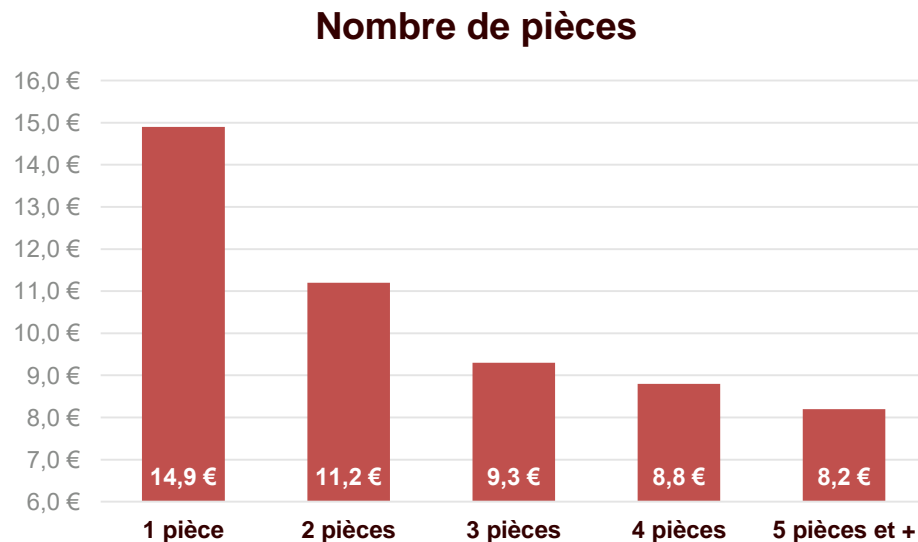


Les principaux déterminants des loyers



⇒ **Le nombre de pièces du logement** : les loyers dits « surfaciques » (au m²) sont décroissants plus le logement est grand, en raison de coûts fixes indépendants de la surface du logement (équipement, confort...).

En fonction de la pression de la demande ce mécanisme peut-être exacerbé : comme entre les T1 et T2.



...ou inversé : par exemple les 5 pièces et + présentent des loyers surfaciques plus élevés que les 4 pièces dans les secteurs centraux de Rennes



L'ancienneté du locataire dans le logement :

Les réévaluations de loyer en cours de bail, limitées par IRL, progressent moins rapidement que la hausse du loyer de marché, lors de la remise en location d'un logement.

Cet indicateur révèle également les pratiques selon le mode de gestion : les bailleurs sans intermédiaire louent en général plus cher lors des relocations, mais appliquent rarement les révisions annuelles, au contraire des professionnels

Année d'entrée dans les lieux



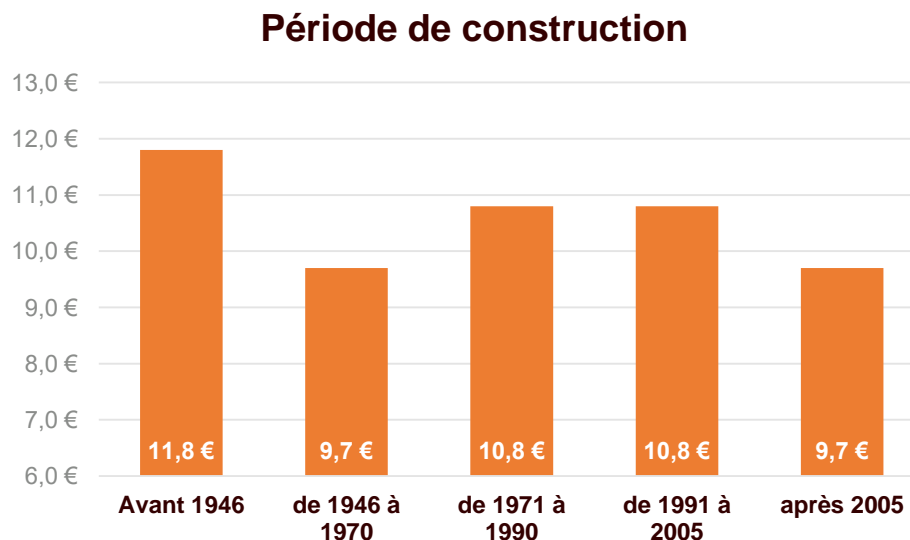
Les principaux déterminants des loyers



L'époque de construction du logement :

Souvent synonyme d'un certain niveau d'équipement, de confort et de qualité de bâti.

⇒ Cela se reflète sur les niveaux de loyer du parc de **logements construits entre 1946 et 1970**, souvent **mal perçu et concurrencé** en raison de sa localisation **par le parc récent**, moderne et aux loyers abordables.



De nombreux développements et pistes d'évolution



⇒ Participation aux groupes de travail nationaux

- Contribution aux **publications nationales** sur le logement locatif étudiant et le parc locatif privé récent
- Travaux de recherche et développement pour utiliser les **données CNAF**
- Mise à disposition de données auprès de chercheurs dans le cadre d'une étude sur l'influence des « aménités urbaines » sur les niveaux de loyers

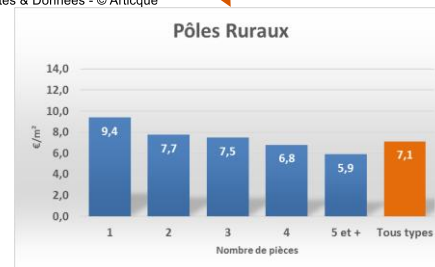
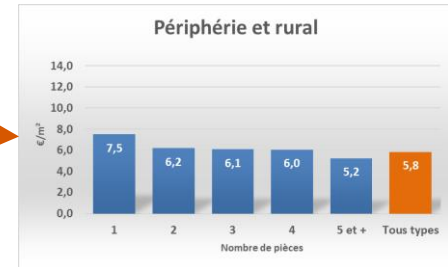
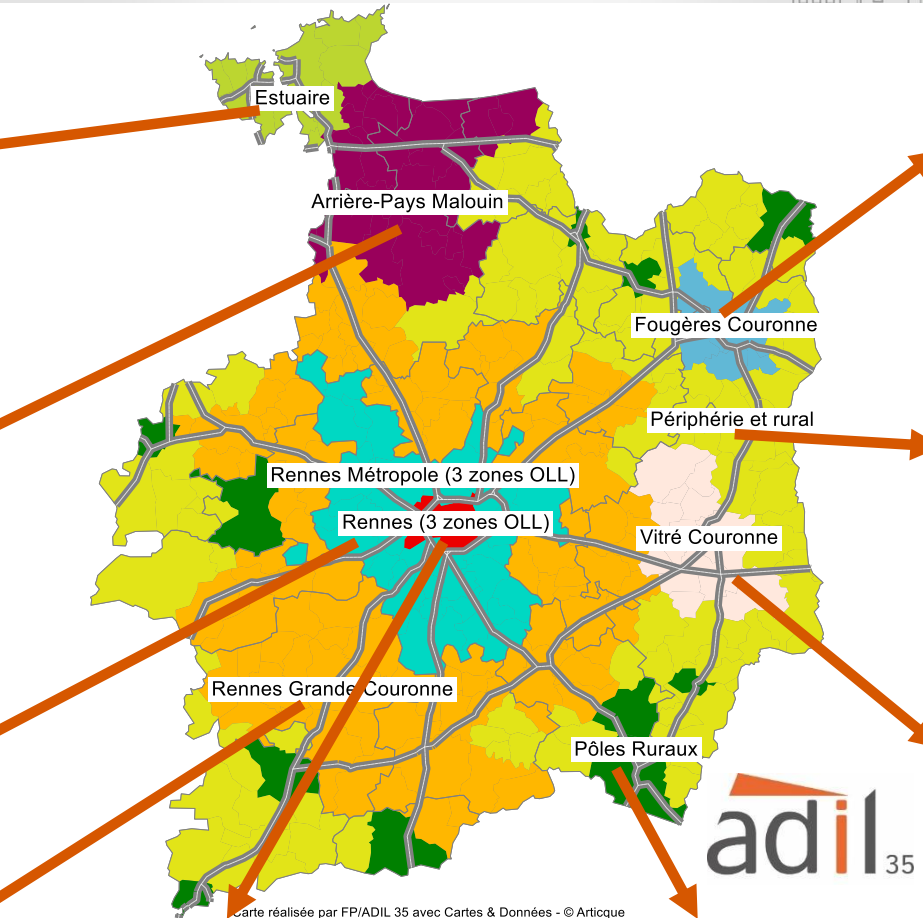
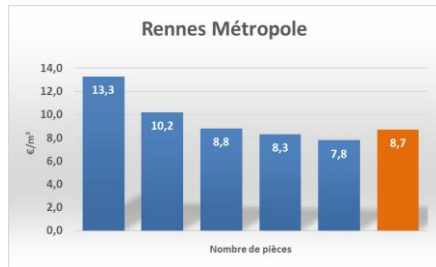
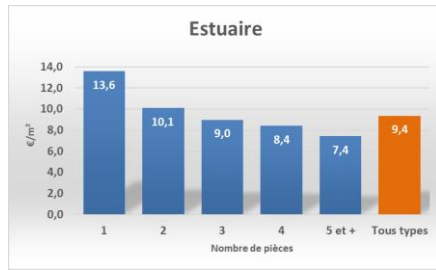
⇒ Développement d'une méthodologie de type OLL sur le reste département

- 1500 références collectées chaque année auprès des professionnels
- Mise en place d'une collecte gestion directe en juin 2016 : environ 250 enquêtes collectées par l'ADIL auprès des particuliers en dehors de Rennes Métropole
- Définition de périmètres d'observation combinant homogénéité de niveaux de loyer et cohérence géographique
- Développement d'outils pour obtenir des résultats

avec une méthode statistique proche de l'OLL, prévue pour 2017

Résultat de l'enquête départementale en 2015

Périmètres loyers moyens au m²



adil₃₅