

**Le parc locatif privé en Ille-et-Vilaine,
c'est plus de 87 000 logements ;
soit l'équivalent d'une résidence principale sur quatre.**

Situation générale :

La population :

La Bretagne en général et l'Ille-et-Vilaine en particulier ont connu en 2001 un **accroissement démographique soutenu et un solde migratoire positif**. Or, la moitié de cet accroissement de population va à l'Ille-et-Vilaine.

L'emploi :

Après une année 2000 exceptionnelle, l'effet 35 heures s'estompe ; mais globalement l'emploi progresse encore en 2001 (bien que plus modestement). Ceci profite à l'Ille-et-Vilaine, département où travaillent plus du 1/3 des salariés bretons.

En 2001, Rennes, Saint-Malo et Vitré enregistrent une croissance du nombre d'emplois supérieure à la croissance nationale ainsi qu'à la croissance moyenne de la Bretagne.

L'immobilier :

Secteur du logement :

Comme dans d'autres domaines, **après 2 années exceptionnelles, 2001 apparaît comme une année de moindre croissance. Le volume d'activité de la construction neuve d'immeubles collectifs s'est révélé notablement sous-dimensionné face à l'importance des besoins**. Cependant, l'activité fin 2001 et les prévisions pour début 2002 sont de nouveau orientées à la hausse.

Depuis un peu plus de deux ans, l'offre de logements notamment locatifs apparaît insuffisante dans le département. Les prix sont élevés en neuf et le différentiel de prix entre le neuf et l'occasion se réduit.

La pression de l'accession, importante ces trois dernières années, se fait sérieusement sentir sur le parc locatif existant, et ce d'autant plus que ce parc locatif devait dans le même temps faire face à la forte demande des nouveaux arrivants.

Le renouvellement du parc par l'investissement locatif en neuf se fait difficilement, à prix élevés et à un rythme trop modéré eu égard à l'importance de la demande locative.

La réduction du différentiel entre les prix du neuf et ceux de l'ancien traduit l'importance du report des acquisitions de l'un vers l'autre notamment dans la ville centre.

La mobilité au sein du parc locatif privé, la proportion des relocations décroît de façon importante, tout particulièrement s'agissant des grands logements sauf dans les trois villes principales (Rennes, Saint-Malo, Vitré).

Cette mobilité apparaît par ailleurs souvent faussement élevée lorsqu'elle est exprimée en pourcentage du parc.

Pour ne citer que le cas des petits logements rennais, le pourcentage de mobilité pourtant croissant doit être rapporté à un nombre de logements locatifs en net repli, d'où une offre actuelle de petits logements notablement insuffisante qui tranche singulièrement avec la situation très offreuse que l'on connaissait il y a peu.

L'analyse de la nature des questions locatives traitées par l'ADIL ces dernières années et de leurs progressions respectives est à cet égard fort instructive : La tendance a été et demeure à l'accroissement du nombre des congés pour vendre, certains propriétaires bailleurs ayant été fortement tentés par des prix de revente élevés. Parallèlement, le nombre de congés émanant de locataires s'est réduit à mesure que les chances de retrouver un autre logement s'amenuisaient.

L'ensemble de ces facteurs favorise la hausse des loyers. Ils ne sont pas encore notablement compensés par l'investissement locatif neuf (même si la tendance récente semble pourtant mieux orientée début 2002 que début 2001).

Un regard sur l'évolution des indices INSEE du coût de la construction laisse d'ailleurs augurer que la tendance des loyers de la saison locative 2002 se maintiendra à la hausse.

Force est en effet de constater que l'évolution des loyers de l'ensemble des locataires, mais aussi celle des loyers de relocation sont toutes deux en relation étroite avec ces indices ; et tout particulièrement avec ceux des 1^{er} et 4^{ème} trimestres qui concernent plus particulièrement les révisions et relocations de l'été.

On peut donc s'attendre à des montants de loyers encore en nette progression pour l'année 2002, la valeur de révision INSEE parue mi-avril 2002 équivalant en effet à +3.57%, contre +2.38% à la même époque l'an dernier. **Le fait que l'indice INSEE ait semble-t-il amorcé sa décrue sera sans aucun doute dépourvue d'effets immédiats.**

L'ADIL a développé en 2002 un modèle d'estimation des loyers permettant notamment des comparaisons " toutes choses égales par ailleurs "

La mise au point en 2002 d'une modélisation des loyers du département permet d'effectuer des comparaisons notamment d'un secteur à l'autre.

La création d'un module de calcul adossé à ce modèle s'ajoute désormais aux divers tableaux statistiques et à l'interrogation de la base de données pour l'analyse et l'estimation des loyers pratiqués et praticables dans l'ensemble du département.

On trouvera ci-dessous un exemple d'utilisation de ce nouvel outils au travers d'un comparatif de quelques logements pour lesquels on a fait varier la seule localisation. On a pour ce faire choisi un certain nombre de caractéristiques et neutralisé certaines variables dans l'outils d'estimation telles que l'époque de construction ou le type d'énergie du chauffage.

comparatif de loyers de marché "toutes choses égales par ailleurs" selon la localisation	Appartement T1 bis 30 m ² + sans stationnement couvert+ chauffage individuel+ énergie du chauffage neutralisée+ époque de construction neutralisée	Appartement T2 45m ² +sans stationnement couvert+ chauffage individuel+ énergie du chauffage neutralisée+ époque de construction neutralisée	Appartement T3 65 m ² +sans stationnement couvert+ chauffage individuel+ énergie du chauffage neutralisée+ époque de construction neutralisée	Appartement T4 80 m ² +sans stationnement couvert+ chauffage individuel+ énergie du chauffage neutralisée+ époque de construction neutralisée	Maison T5 100m ² +garage+ énergie du chauffage neutralisée+ époque de construction neutralisée
RENNES					
Rennes Centre	335 €	418 €	500 €	600 €	805 €
Rennes Péricentre	323 €	407 €	489 €	564 €	769 €
Rennes Périphérie	305 €	389 €	470 €	514 €	690 €
Environs de Rennes					
Agglo hors Rennes	307 €	390 €	472 €	512 €	670 €
Grande couronne	273 €	357 €	420 €	432 €	596 €
Grandes villes					
Saint Malo	305 €	389 €	470 €	464 €	668 €
Fougères	211 €	295 €	377 €	371 €	570 €
Vitré	261 €	345 €	430 €	420 €	620 €
Redon	228 €	311 €	393 €	387 €	591 €
Dinard	333 €	416 €	498 €	492 €	700 €
Petites					

villes et limitrophes grandes villes					
Limitrophe St Malo	291 €	345 €	427 €	451 €	550 €
Limitrophe Fougères	268 €	322 €	404 €	428 €	520 €
Limitrophe Vitré	268 €	322 €	404 €	428 €	520 €
Limitrophe Redon	268 €	322 €	404 €	428 €	520 €
Limitrophe Dinard	320 €	375 €	457 €	480 €	570 €
Petites Villes	250 €	300 €	382 €	406 €	500 €
Autres					
Rural	216 €	300 €	326 €	376 €	470 €