

# LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET SES NIVEAUX DE LOYERS EN 2020

#82 | Juin 2021

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Photo : ADEUPa



**1/3**  
des ménages locataires sont composés exclusivement de personnes de moins de 25 ans



**31 295**

ménages locataires du parc privé



**450 €**

Loyer mensuel médian des appartements, soit 8,6 €/m<sup>2</sup>



**760 €**

Loyer mensuel médian des maisons, soit 7,9 €/m<sup>2</sup>

**13,7 %**

des appartements en location sont des meublés contre 10 % cinq ans auparavant

Source : Insee 2017 et OLL 2020

L'agglomération brestoise se caractérise par des loyers du parc privé toujours accessibles au plus grand nombre. Toutes périodes d'emménagement confondues, en 2020, le loyer médian des logements locatifs s'élève à 8,4 €/m<sup>2</sup> habitable (hors charges).

Bien plus que la seule réponse au besoin de logement des étudiant.e.s, le parc locatif brestois est la porte d'entrée pour tous les ménages qui viennent s'installer dans le pays de Brest. Il facilite également le parcours résidentiel des ménages déjà présents sur le territoire : décohabitation, changement d'emploi, séparation, mise en couple... le parc locatif joue un rôle majeur à différentes étapes de la vie.

D'après les professionnels de l'immobilier, le marché locatif brestois connaît une tension croissante et très marquée depuis 2019-2020, particulièrement pour les familles cherchant de grands logements ainsi que sur les logements de petites surfaces, destinés pour beaucoup aux étudiants ou jeunes actifs.

La pression sur le marché locatif est corrélée à une hausse des prix d'achat dans la métropole brestoise. En 2020, le prix moyen des appartements a connu une augmentation de 12 % et celui des maisons de 6,4 % (Chambre des notaires du Finistère). Cette évolution se fait sentir sur les loyers qui sont plus élevés pour les emménagés récents que pour les stables (loyer médian de 8,7 €/m<sup>2</sup> contre 8,2 €/m<sup>2</sup>).

# Les loyers de Brest métropole en chiffres

## Tous biens confondus

**Des niveaux de loyers différenciés selon la surface du logement/nombre de pièces et la période d'emménagement**

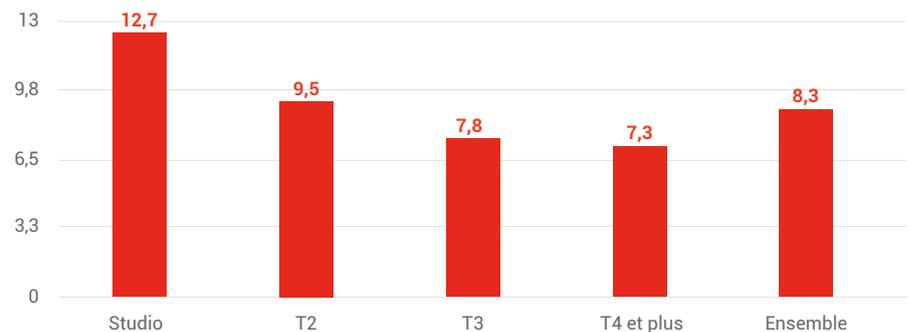
Avec un loyer mensuel médian de 760 € pour une maison et 450 € pour un appartement (les loyers étaient de 727 € et 422 € en 2017), le marché brestois reste accessible, comparé à beaucoup d'autres métropoles dotées également d'un observatoire local des loyers. Que le bien soit en gestion directe par le propriétaire ou en gestion déléguée à un professionnel de l'immobilier, le loyer médian est presque identique. Le prix du loyer dépend principalement de la surface et du nombre de pièces, les deux étant corrélés : plus le logement est petit, plus le prix médian au m<sup>2</sup> sera élevé. Il faut compter 12,7 € du m<sup>2</sup> pour un studio contre 7,3 € du m<sup>2</sup> pour un T4 et plus.

**À titre de comparaison, loyer médian tous biens confondus :**

- Rennes Métropole : 10,6 €/m<sup>2</sup>
- Agglomération de Saint Malo : 9,3 €/m<sup>2</sup>
- Vannes agglomération : 9 €/m<sup>2</sup>
- Lorient Agglomération : 8,5 €/m<sup>2</sup>
- Brest métropole : 8,4 €/m<sup>2</sup>

L'autre facteur déterminant dans le montant du loyer est la période d'emménagement. Le loyer de marché est toujours inférieur au loyer de relocation. C'est principalement les locataires emménagés il y a plus de 5 ans, et surtout ceux depuis plus de 10 ans, qui bénéficient de loyers plus bas que les emménagés récents (7,1 € du m<sup>2</sup> pour les locataires entrés dans le logement plus de 10 ans auparavant contre 8,7 € du m<sup>2</sup> pour les emménagés depuis moins de 1 an).

Loyer médian au m<sup>2</sup> en € selon le nombre de pièces du logement (hors charges)



Loyer médian en € selon la date d'entrée du locataire (hors charges)

	Moins de 1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 à 9 ans	3 ans et plus	Ensemble
Surface moyenne	61	61	58	78	68	62
Loyer médian au m <sup>2</sup>	8,7	8,5	8,7	7,5	7,1	8,4
Loyer mensuel médian	480	458	471	535	424	467

## Parole d'acteur

*Les spécialistes du logement*

**La crise sanitaire n'a pas eu pour l'instant d'impact sur les impayés de loyer mais les prix de vente ont augmenté avec l'afflux d'acheteurs venant d'autres régions françaises.**

« Brest est une ville en devenir intéressante. Il y a de plus en plus de ménages venus d'ailleurs en France. Depuis un an, on voit aussi des télétravailleurs parisiens qui viennent s'installer ici. Il y a aussi plus de résidences secondaires sur la côte. Certains viennent du sud pour trouver de la fraîcheur. Vu les prix à Paris ou sur la Côte d'Azur, ils arrivent avec des enveloppes de 500 000 € et font monter les prix. Les articles de presse qui ont vanté la rentabilité de l'immobilier brestois n'ont pas aidé !

On a besoin de locatif pour les ménages qui arrivent sur le territoire.

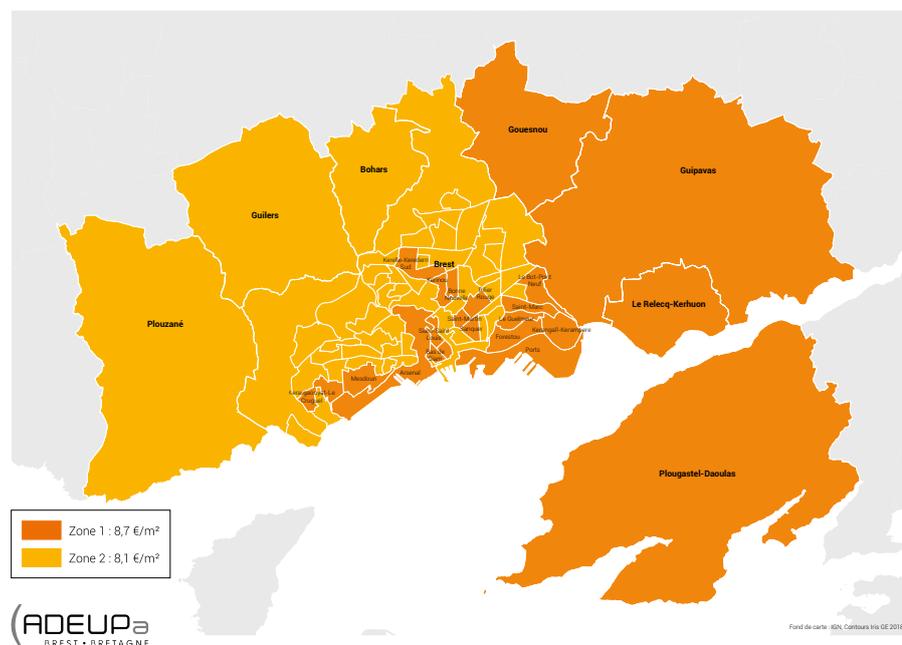
Un T2 meublé qualitatif peut facilement se louer 550 € par mois. Pour les meublés, on n'est pas très loin des prix rennais. »



Photo : ADEUPA

## Des montants de loyer légèrement plus élevés à l'est et sur la côte de la métropole

Loyer médian au m<sup>2</sup> en € à Brest métropole, tous biens confondus (hors charges)



L'ADEUPa a depuis plusieurs années organisé son observation selon des zones de loyers comparables, à partir de la technique des « isoloyers ». Cette modélisation permet de neutraliser la structure du parc (typologie, surface, âge) pour identifier des zones présentant des niveaux de loyers comparables.

La différence de loyer médian est faible entre les deux zones : 8,7 € du m<sup>2</sup> pour la zone 1 et 8,1 € du m<sup>2</sup> pour la zone 2, tous types de biens confondus. La différence entre ces deux zones est plus importante pour les appartements : 9,1 € du m<sup>2</sup> en zone 1 contre 8,2 € du m<sup>2</sup> en zone 2. Le prix au m<sup>2</sup> est presque identique entre les deux zones pour les maisons (8 € du m<sup>2</sup> contre 7,9 € du m<sup>2</sup>).

## Parole d'acteur

Les spécialistes du logement

La tension locative sur le parc de Brest métropole est de plus en plus élevée.

« Le taux de vacance est de l'ordre de 3-4 % dans les agences, et ce n'est quasiment que des biens dont on vient de recevoir le préavis. Sur 750 biens gérés, seuls 15 logements sont disponibles. Quand on publie une annonce sur Le Bon Coin, on est obligé de la retirer très rapidement car on est débordé d'appels et de mails. On ne rappelle que les candidats qui nous fournissent un dossier complet. »

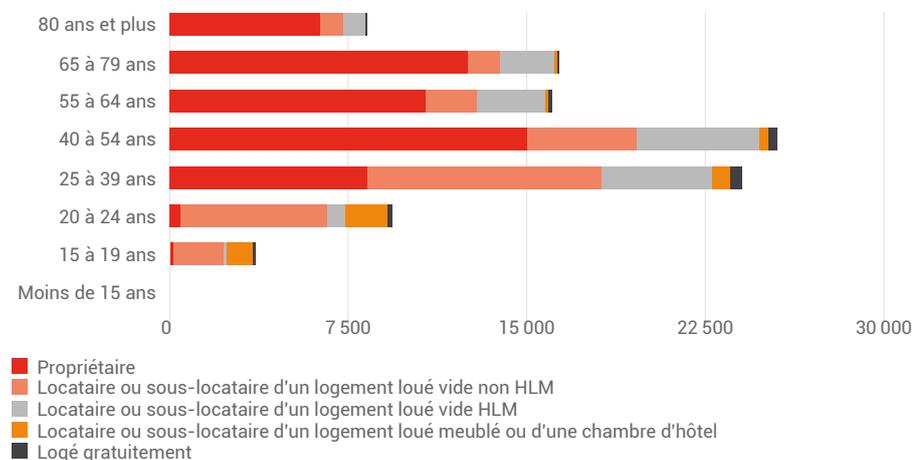
## Qui sont les locataires du parc privé ?

Les locataires d'un logement vide du parc privé sont majoritairement des ménages de personnes jeunes : un tiers à moins de 25 ans, un tiers a entre 25 et 39 ans et le dernier tiers a 40 ans ou plus. La part de jeunes est encore plus importante pour les locataires de meublés : 67 % d'entre eux ont moins de

25 ans. Il s'agit pour la plupart de logements étudiants, de petites surfaces ou bien de grands logements meublés proposés à la colocation.

Les ménages plus âgés sont bien plus souvent propriétaires : 83 % des propriétaires ont plus de 40 ans.

## Nombre de ménages selon le statut d'occupation et l'âge de la personne de référence à Brest métropole



Source : Insee, fichier détails logements 2017



## Revenu disponible mensuel des ménages de Brest métropole par unité de consommation selon le statut d'occupation du logement

	1 <sup>er</sup> quartile (€)	Médiane (€)	3 <sup>e</sup> quartile (€)
Ensemble des ménages	1 358	1 805	2 363
Propriétaires	1 653	2 060	2 609
Locataires parc social	953	1 195	1 490
Locataires parc privé	1 188	1 588	2 066

Source : Insee, Filosofi, 2018

Moins pauvres que les locataires HLM, les ménages locataires du parc privé ont cependant des revenus disponibles inférieurs à ceux des propriétaires occupants. Le revenu médian mensuel des ménages locataires du privé est de 1 588 € contre 2 060 € pour les propriétaires occupants et 1 195 € pour les locataires HLM. Le niveau de revenu est également corrélé à l'âge. En effet, les plus jeunes ont souvent des revenus inférieurs car beaucoup sont encore étudiants, en contrat plus précaire (davantage de CDD en début de carrière) et, le niveau de salaire augmentant avec l'expérience, le revenu augmente souvent avec l'âge.

## Parole d'acteur

### Les spécialistes du logement

**La tension locative actuelle provient d'une forte hausse de la demande des étudiants**

« Durant l'été 2020, il y a eu une forte augmentation de la demande en logement provenant d'étudiant.e.s, certainement dû à la réforme post-bac. Ils connaissent plus tôt leur affectation donc cherchent plus tôt dans l'année leur futur logement, dès le mois de mai.

Il y a eu 5 000 étudiant.e.s supplémentaires en quelques années, ils monopolisent davantage les T1 et T2, ce qui ne laisse que les T3 et T4 aux autres types de ménages. Leur demande fait tache d'huile, elle augmente la tension sur toutes les typologies. Ils cherchent désormais des colocations car on manque de petits logements pour eux.

Environ 700 logements étudiants devraient sortir de terre dans les années qui viennent, mais ce ne sera certainement pas suffisant pour faire redescendre la tension, d'autant plus que les projets mettent du temps à sortir de terre.

L'augmentation des prix la plus significative est à Bellevue : on est passé de 700-800 €/m<sup>2</sup> il y a peu de temps à 1 500 €. De plus en plus d'investisseurs achètent pour louer entre 350 € et 400 € la chambre à des étudiants si le logement est bien refait. Pour un appartement de 4 chambres, l'investisseur peut toucher 1 200 € net, ce qui n'est pas possible en louant à un seul ménage. Ça crée une pénurie aussi pour les familles, d'autant plus qu'il y a peu de grands logements dans le centre. »

### Un investisseur qui fait de la gestion directe

**À Brest, un bien en bon état et bien situé trouvera toujours un locataire**

« J'ai 4 appartements, des meublés ou vides, qui s'autofinancent largement et, ayant personnellement de bons revenus, les banques n'hésitent pas à me prêter. Pour l'instant, je gagne de petites sommes mais lorsque les emprunts seront terminés, cela représentera de bons compléments de revenus. Le principal critère d'achat, c'est la localisation. Je n'investis que dans le centre-ville de Brest, rive gauche : Siam, Liberté, Saint-Michel ou Saint-Martin. Même si le prix est un peu cher au m<sup>2</sup>, si l'appartement est rénové et joli, meublé et équipé avec goût, il pourra facilement se louer assez cher. Je loue actuellement un meublé de 68 m<sup>2</sup> à plus de 1 000 € hors charges tout près du Multiplexe. Et lorsque j'ai publié l'annonce sur Le Bon Coin, j'ai eu énormément d'appels. Je suis certain d'avoir très peu de vacance locative dans les années à venir, les appartements meublés ou vides de haut standing sont assez rares sur le marché brestois. »

## Définitions

- **Unité de consommation** : pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.
- **1<sup>er</sup> décile** : valeur en dessous de laquelle se situent 10 % des données étudiées, 90 % au-dessus.
- **1<sup>er</sup> quartile** : valeur en dessous de laquelle se situent 25 % des données étudiées, 75 % au-dessus.
- **Médiane** : valeur qui partage la distribution en deux parties égales (50 % des loyers au-dessous, 50 % au-dessus). La médiane est moins influencée par les loyers extrêmes que la moyenne.
- **3<sup>e</sup> quartile** : valeur en dessous de laquelle se situent 75 % des données étudiées, 25 % au-dessus.
- **9<sup>e</sup> décile** : valeur en dessous de laquelle se situent 90 % des données étudiées, 10 % au-dessus.

Photo : ADEUPa





Photo : ADEUPA

## Zoom sur les colocations

Environ 2 000 ménages représentant 4 600 personnes de plus de 18 ans vivent en colocation à Brest métropole. La moitié est intermédiaire : 20 % du total, soit plus de 900 personnes. La colocation répond également au besoin de plus de 1 100 employés et ouvriers (25 % du total).

Les moins de 25 ans représentent 71 % des personnes vivant en colocation et les 40 ans et plus seulement 7 %.

## Parole d'acteur

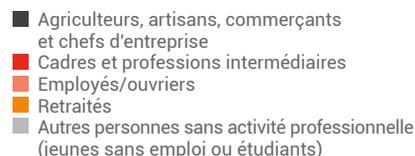
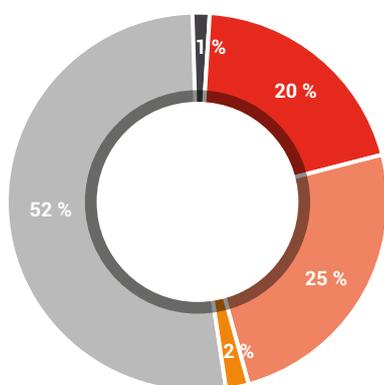
*Un questionnaire direct de chambres en colocation*

**La location de meublé en colocation est plus rentable mais plus chronophage que la location vide.**

« Nous avons 6 appartements, et cela représente 14 chambres louées en colocation. C'est beaucoup de travail car il y a toujours une chambre qui se libère, il faut faire les visites, remettre au propre... Mais nos chambres sont louées presque toutes en continu, à 350 € la chambre, tout compris (eau, électricité, chauffage, internet, assurance). À partir du mois de mai, souvent les étudiants partent, mais ils sont remplacés par d'autres étudiants venant en stage à Brest jusqu'à fin août. La demande est vraiment forte.

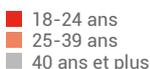
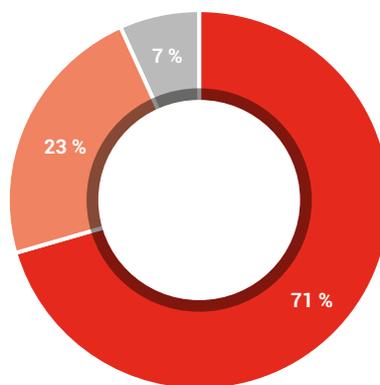
Nous avons investi dans le premier appartement qui était déjà loué en colocation. Il y avait quatre chambres mais pas de salon. Dès qu'on a pu, on a transformé la quatrième chambre en salon pour améliorer le confort des locataires. On a trouvé ce mode de location très bien. Ensuite, par le bouche-à-oreille nous avons eu la possibilité d'acheter d'autres appartements. »

### CSP des personnes majeures vivant en colocation (meublé ou vide)



Source : Insee, fichier détails individus 2017

### Âge des personnes majeures vivant en colocation



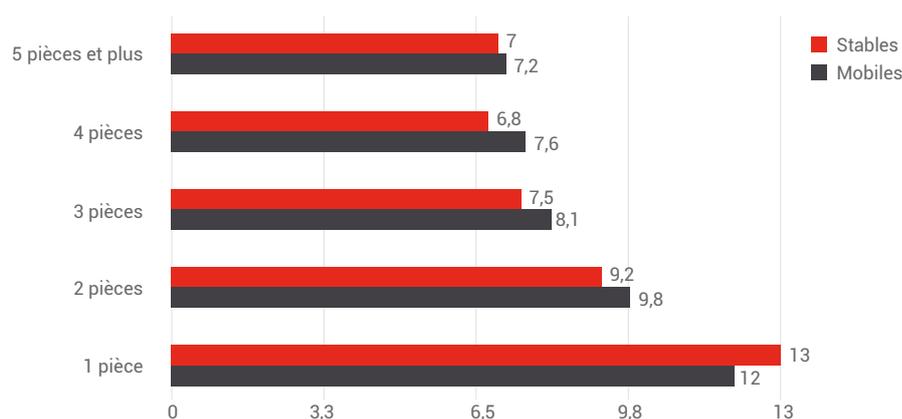
Source : Insee, fichier détails individus 2017

# Les appartements en location

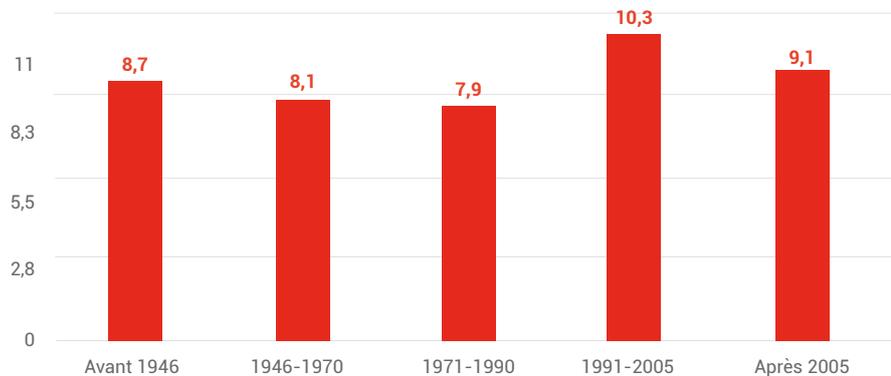
## Des niveaux de loyer qui décroissent avec le nombre de pièces et qui sont plus bas pour les ménages stables

Plus l'appartement est petit, plus le loyer au m<sup>2</sup> est élevé. Cela s'explique par un coût de construction plus élevé pour les petites surfaces, cuisine et salle de bain étant les deux pièces les plus coûteuses à équiper. Hormis pour les studios, qui constituent le type de bien ayant le taux de rotation le plus élevé, les ménages mobiles paient un loyer médian au m<sup>2</sup> légèrement plus élevé que les ménages stables, traduisant une augmentation des loyers ces dernières années.

### Loyers médians au m<sup>2</sup> en € des appartements des ménages mobiles et stables selon le nombre de pièces (hors charges)



Loyer médian au m<sup>2</sup> en € des appartements selon la période de construction (hors charges)



## Des loyers plus élevés dans les appartements récents

Le parc le plus ancien, les logements construits avant 1946, affiche un loyer médian (8,7 € du m<sup>2</sup>), un peu supérieur à ceux construits entre 1946 et 1990 (entre 7,9 € du m<sup>2</sup> et 8,1 € du m<sup>2</sup>). Le charme de l'ancien et la localisation souvent plus proche des centres expliquent en partie cet écart, ainsi que les surfaces souvent plus petites dans l'ancien. Ce sont ensuite les appartements construits après 1991 qui ont les plus hauts niveaux de loyer (10,3 € du m<sup>2</sup>). Ceux construits après 2005 ont un niveau de loyer légèrement inférieur car beaucoup de loyers sont (encore) plafonnés dans le cadre de dispositifs de défiscalisation.

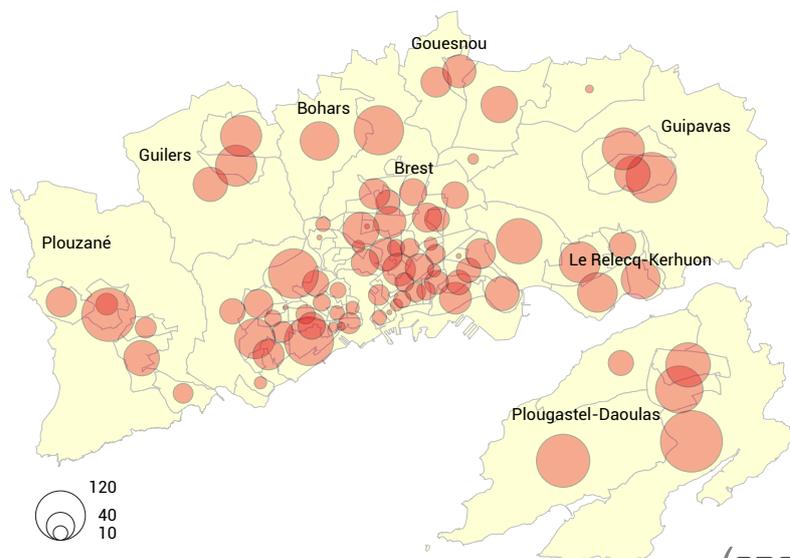
# Les maisons en location

## La moitié des maisons en location se situent dans la commune de Brest

La ville de Brest concentre un peu moins de la moitié du parc de maisons en location. Sur les 3 750 maisons en location, seulement 160 sont louées meublées.

	Maisons en location
Bohars	74
Brest	1 755
Gouesnou	173
Guilers	225
Guipavas	377
Le Relecq-Kerhuon	272
Plougastel-Daoulas	556
Plouzané	314
Total général	3 747

Les maisons en location à Brest métropole



(ADEUP<sub>a</sub>)  
BREST • BRETAGNE

Source : Insee, fichier détails logements 2017

## Niveaux de loyer des maisons

Le loyer médian des maisons est de 7,9 € par m<sup>2</sup>, soit un loyer médian mensuel de 760 euros. Ce montant de loyer est identique entre la ville centre et l'ensemble des autres communes de la métropole. Tout comme pour les appartements, le loyer au m<sup>2</sup> est

plus élevé pour les petites surfaces (9,7 € du m<sup>2</sup> pour un deux pièces contre 7,4 € du m<sup>2</sup> pour un quatre pièces). En revanche, la différence est minime entre les ménages stables et les emménagés récents (7,9 € contre 8 € du m<sup>2</sup>).

Source : Insee, fichier détails logements 2017

## Davantage de grands ménages et moins de retraités dans les maisons en location

Plus de la moitié des ménages locataires de maison sont composés de 3 personnes ou plus (principalement des familles avec enfants) contre seulement un tiers parmi les propriétaires occupants de maison. Cela s'explique principalement par une proportion plus importante de ménages de seniors propriétaires occupants. Pourtant, les maisons en location sont globalement de plus petite superficie que les maisons occupées par des propriétaires occupants : seules 37 % des maisons louées vides et 31 % des maisons louées meublées font plus de 100 m<sup>2</sup>, contre 58 % pour les maisons occupées par leur propriétaire.

Les inactifs (sans condition d'emploi dans le graphique suivant) représentent environ 45 % des ménages aussi bien pour les propriétaires occupants que pour les locataires de meublés. La principale différence est qu'il s'agit, dans le premier cas, majoritairement de retraités lorsque ce sont des étudiants dans le second cas.

## La maison en location, un bien rare

Les maisons représentent 12 % des logements locatifs privés de la métropole. Cependant, la rotation de ces ménages habitant en pavillon semble moins fréquente que pour ceux vivant dans du collectif. En effet, à un instant T, Le Bon Coin recense 473 appartements en location pour 28 maisons. Et parmi les 28 annonces, 4 concernent des chambres à louer, 1 annonce pour un bien hors métropole, et 1 annonce de « recherche » de maison. Les annonces de maisons représentent environ 4 à 5 % des annonces totales.

### Nombre de personnes par ménage habitant une maison à Brest métropole selon le statut d'occupation

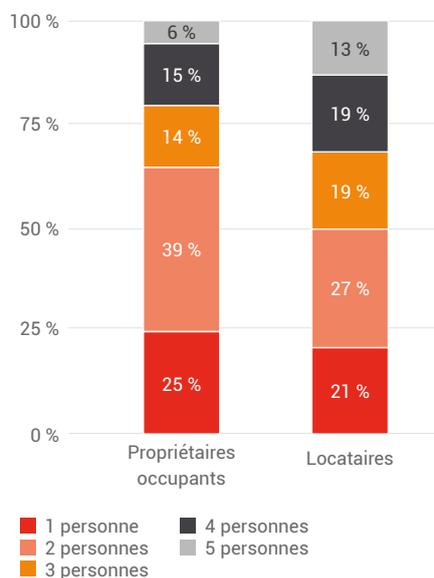
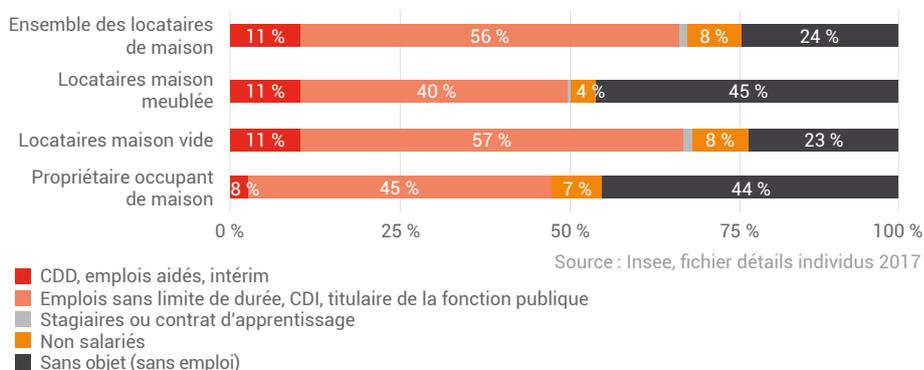


Photo : ADEUPa

### Condition d'emploi de la personne de référence des ménages vivant en maison en location à Brest métropole



## Parole d'acteur

### Un locataire de maison

**Il est très difficile de trouver une maison en location.**

« On habitait dans un appartement à Poul-ar-Bachet mais on cherchait une maison à louer tant qu'on n'avait pas deux CDI pour acheter. Impossible de trouver quoi que ce soit, surtout que mon mari n'a pas le permis de conduire donc on cherchait surtout dans le centre ou proche du tram. Dans le centre-ville, il n'y avait rien, encore moins dans nos prix. On a trouvé grâce à une amie qui connaissait une maison dont la locataire âgée venait de décéder.

C'est une maison qui était « dans son jus », tapisserie des années 70, cuisine très sale. Mais en la visitant, ça nous a vraiment intéressé car on s'est dit qu'on ne la louerait pas très cher, étant donné son état. Et ça a été le cas, le propriétaire nous l'a laissée pour 560 €. Il ne voulait pas s'embêter à faire des travaux. Dès qu'on a pu, on lui a fait une proposition d'achat qu'il a accepté. Et aujourd'hui on la rénove entièrement.

La maison à côté de la nôtre a été entièrement refaite il y a deux ans, avec une belle extension, une terrasse, etc. Et quand elle a été finie, on a vu l'annonce que le propriétaire a mise sur Le Bon Coin. Elle était à 1 500 euros par mois. On s'est dit qu'à ce prix-là, il n'arriverait jamais à la louer. Mais si, en moins de deux semaines, un couple avec deux enfants s'installait. »

## Parole d'acteur

### Les spécialistes du logement

**La crise sanitaire a fortement augmenté la demande locative sur les maisons.**

« On manque cruellement de maisons, c'est en partie l'effet du Covid mais la tension sur les maisons était déjà très forte avant la crise sanitaire. Toutes les nouvelles constructions neuves devraient avoir un espace extérieur et on peut aussi rajouter des balcons sur le bâti existant. Certains bailleurs sociaux le font et ces logements paraissent bien plus modernes que d'autres du parc privé.

Pour les maisons, il y a toujours eu une pénurie. Le rendement locatif d'une maison est moindre que celui d'un appartement et le Pinel n'est plus autorisé pour les maisons. »

### Une habitante arrivée à Brest en 2013

« Lorsqu'on m'a proposé un travail à Brest, je ne connaissais pas du tout la région. Je suis venue passer l'entretien d'embauche et surtout découvrir la ville. J'ai eu une première bonne impression et ma candidature a été retenue. Je suis donc revenue une journée entière, peu de temps après, pour visiter plusieurs appartements avec des agents immobiliers. Comme je ne connaissais pas les quartiers, j'ai opté pour un logement près de mon travail en me disant que, si ma nouvelle vie bretonne me plaisait, je serai ensuite sur place pour trouver un autre appartement si le premier ne me convenait pas. Venant de Paris, j'ai multiplié la surface de ma location par quatre pour le même prix. »

Photo : ADEUPa



# Le parc locatif privé : une multitude de fonctions essentielles

Le parc locatif privé sert à loger principalement les jeunes décohabitants (en particulier les étudiants), les nouveaux arrivants sur le territoire, les personnes changeant de travail, les personnes qui se séparent, les ménages en attente d'un futur logement en propriété, les personnes ayant des revenus trop bas pour accéder à la propriété mais ne souhaitant pas vivre dans le parc social... Il s'agit d'une étape essentielle dans le parcours résidentiel des ménages, une étape quasi obligatoire lorsqu'on quitte le domicile parental ou la résidence étudiante.

Le parc locatif privé est la porte d'entrée pour les nouveaux résidents, la première étape lorsqu'on arrive dans un territoire. C'est principalement dans la ville de Brest que viennent s'installer les nouveaux venus dans le pays de Brest ; 40 % des personnes qui arrivent dans le pays, et qui n'y habitaient pas précédemment, s'installent dans la commune de Brest ; et 84 % d'entre elles sont locataires en arrivant (données issues de l'Insee, Fideli 2017).

Les locataires sont pour beaucoup des personnes seules. Jeunes ou moins jeunes, il est fréquent que les personnes attendent d'être en couple pour investir dans la pierre, ou retournent dans le parc locatif après une séparation et la vente du bien acheté en commun.

Enfin, bien qu'ils soient moins nombreux en Bretagne, certains ménages font le choix de rester locataires. Tranquillité d'esprit quant à d'éventuels gros travaux à prévoir et sentiment de liberté en pouvant facilement changer de logement sont les principales raisons évoquées.

Le parc locatif est un atout majeur permettant à chacun d'avancer dans son parcours résidentiel.

## Source des données

Les résultats présentés dans cette publication sont établis sur la base d'un échantillon de 3 202 logements loués vides collecté auprès des professionnels de l'immobilier et des particuliers, soit un taux de sondage de 11 % du parc locatif privé (hors meublés).

L'ADEUPa remercie les professionnels de l'immobilier partenaires ainsi que l'Adil du Finistère pour leur contribution à la collecte des données et leur analyse qualitative.

## En savoir plus et consulter les résultats des autres territoires

L'observatoire des loyers de la métropole brestoise fait partie du réseau national des Observatoires locaux des loyers (OLL). Les OLL appliquent une méthodologie de recueil et de traitement des données unique visant à produire des données harmonisées, fiables et comparables.

Ces données peuvent être consultées sur le site suivant :

[www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)



## LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication : Éric Lemerre | Réalisation : Vanessa Cantet, Arnaud Jaouen

Mise en page : DuneIDéeLautre

Contact : ADEUPa Brest-Bretagne | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest | Tél. : 02 98 33 51 89

Tirage : 150 exemplaires | [vanessa.cantet@adeupa-brest.fr](mailto:vanessa.cantet@adeupa-brest.fr)

Dépôt légal : 2<sup>e</sup> trimestre 2021 | ISSN : 1763-783X | Réf : 21/093 | Site web : [www.adeupa-brest.fr](http://www.adeupa-brest.fr)



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE

