



HABITAT | BREST MÉTROPOLE

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ

Mars 2018

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Crédit photo : Mathieu Le Gall - Brest métropole



29 135

ménages locataires du parc privé dont 3 056 en meublé



86%

vivent en appartement



+ 2 367 ménages locataires entre 2008 et 2013



70% des locataires ont moins de 40 ans



55% sont des personnes seules



37% des locataires restent moins de 2 ans dans leur logement

Source : Insee, RP 2013

En 2016, le loyer médian des logements locatifs privés de la métropole s'élève à 8,1 € du m² de surface habitable. Parmi les métropoles françaises, Brest métropole présente les niveaux de loyers les plus abordables. Les prix de l'immobilier d'occasion étant également accessibles, le marché brestoïse offre une bonne rentabilité aux investisseurs dans l'ancien.

D'après les professionnels, lors des relocations, les loyers restent sensiblement équivalents à ceux enregistrés en 2015, signe que le marché reste fluide. Dans ce contexte, c'est le candidat locataire qui fait le marché. Pour les propriétaires, la question de la valorisation des biens anciens par des travaux de remise aux normes de confort et de performance énergétique se pose. Les professionnels observent peu de vacance dans les logements en bon état.

Les niveaux de loyers dans la métropole en 2016

En 2016, le loyer médian hors charges d'un logement dans la métropole est de 8,1 €/m².

Les loyers varient en fonction de différents facteurs : la taille du logement, le type (maison ou appartement), l'époque de construction, la date d'emménagement du locataire, la localisation, le niveau de confort et d'équipement.

Les écarts de loyers sont plus importants pour les appartements que pour les maisons car les produits sont plus hétérogènes.

Les loyers dans la métropole brestoise

	Surface moy. en m ²	Loyer mensuel médian en €	Loyer 1 ^{er} décile	Loyer 1 ^{er} quartile	Loyer médian	Loyer 3 ^{ème} quartile	Loyer 9 ^{ème} décile
Maisons	94	740	5,7	6,7	7,8	8,7	9,8
Appartements	56	420	5,8	6,9	8,2	9,9	11,8

DÉFINITIONS

1^{er} décile : valeur en dessous de laquelle se situent 10 % des données étudiées, 90 % au-dessus

1^{er} 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^{ème} quartile : valeur en dessous de laquelle se situent 75 % des données étudiées, 25 % au-dessus

9^{ème} décile : valeur en dessous de laquelle se situent 90 % des données étudiées, 10 % au-dessus

La faiblesse de l'échantillon des maisons pour 2016 ne permet pas de réaliser une étude détaillée des niveaux de loyers des maisons selon leurs caractéristiques.

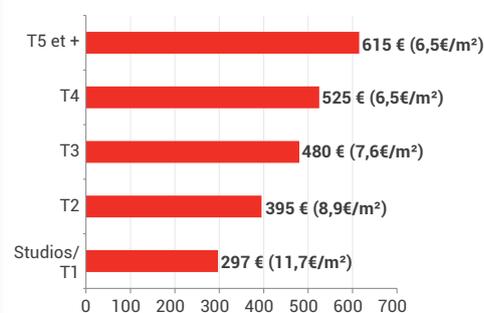
Une hétérogénéité des loyers plus importante sur les petits appartements

Plus l'appartement est petit, plus le loyer au m² est élevé. Cette corrélation s'explique par des coûts d'équipements obligatoires quelle que soit la taille du logement (cuisine, salle de bain, WC). Les pièces supplémentaires ont de ce fait un coût de construction moins élevé. Elle peut s'expliquer également par une plus forte rotation des petites surfaces et donc, plus particulièrement dans le passé, par des hausses de loyers plus nombreuses lors des relocations.

Avec un montant de loyer médian de 11,7 €/m², les 1 pièce (studios et T1) sont les logements les plus onéreux sur le marché de la location.

La dispersion des loyers est de 7 €/m² pour les studios/T1 et de 3,5 €/m² pour les T3 (écart entre le 1^{er} décile et le 9^{ème} décile). Cette plus grande dispersion des loyers semblerait correspondre à des conditions de logements plus disparates sur les petits appartements (surface, niveau de confort et d'équipement, performance énergétique).

Loyers médian (hors charges) des appartements



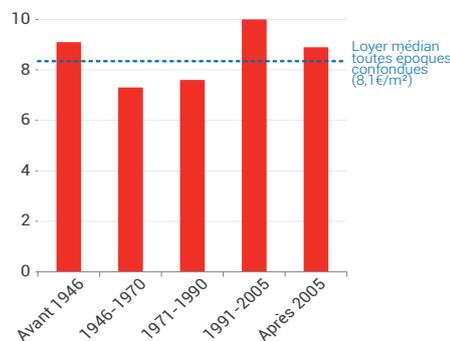
Les écarts de loyers sont plus importants pour les appartements que pour les maisons car les produits sont plus hétérogènes.

Des loyers plus faibles dans le parc d'après-guerre

En lien avec des morphologies urbaines plus ou moins recherchées et des caractéristiques de logements plus ou moins qualitatives (niveau de confort et d'équipement, performance énergétique), l'ancienneté du logement impacte directement le niveau des loyers.

Les logements de l'après-guerre et des Trente Glorieuses (entre 1946 et 1970) ont le plus faible niveau de loyer et tendent selon les professionnels à se déprécier. Leur manque d'attractivité et la présence de charges importantes, dues notamment au poste chauffage, contraignent les professionnels à pratiquer des loyers plus faibles. Ces logements sont généralement plus grands (surface moyenne de 63 m² donc une majorité de T3 et T4) ce qui influe également à la baisse sur le montant du loyer au m².

Loyers médians (€/m²) dans Brest métropole par époque de construction



Avec un loyer médian de 9,1 €/m², les logements d'avant 1946 affichent un montant de loyers au m² élevé qui s'explique en partie par la taille des logements généralement plus petits (surface moyenne de 45 m²).

Le loyer au m² est le plus élevé pour les logements construits entre 1990 et 2005 (10 €/m²). Mais on compte ici encore un grand nombre de petits logements (surface moyenne 43 m²).

Les logements construits après 2005 ont un loyer médian de 8,9 €/m². Compte tenu de la taille des logements (57 m² en moyenne), cette catégorie affiche le loyer médian mensuel le plus élevé (460 €).

Tableau détaillé des loyers médians par année de construction et nombre de pièces

Nombre de pièces		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005	Ensemble
Studio/T1	Surface moyenne	25	29	29	23	33	26
	Loyer médian (€/m ²)	12,1	11,2	10,5	14,0	11,7	11,7
T2	Surface moyenne	43	48	47	42	46	45
	Loyer médian (€/m ²)	9,0	8,5	8,0	9,9	9,5	8,9
T3	Surface moyenne	67	66	68	66	67	67
	Loyer médian (€/m ²)	7,8	7,1	7,2	8,0	8,4	7,6
T4	Surface moyenne	72	81	87	82	90	82
	Loyer médian (€/m ²)	7,3	6,6	5,7	7,3	7,6	6,5
T5 et +	Surface moyenne	107	98	105	102	95	102
	Loyer médian (€/m ²)	6,0	6,6	6,5	7,6	8,1	6,5

Les emménagés récents paient plus chers...

Le loyer au m² varie également en fonction de l'ancienneté du locataire dans le logement. Un locataire entré dans les lieux il y a plus de 6 ans paiera un loyer près d'un quart moins cher que celui ayant loué son logement en 2015.

Les locataires ayant emménagé récemment occupent davantage des logements plus petits (55 m² en moyenne contre 63 m²).

... mais les loyers de relocation ne progressent plus de manière significative

Le loyer de relocation est un indicateur privilégié pour apprécier la tension sur le marché locatif. En 2016, le loyer médian des appartements est de 9 €/m². De l'avis des professionnels, les loyers de relocation restent sensiblement identiques aux loyers des locataires ayant emménagé un ou deux ans auparavant, signe de la persistance d'un contexte de marché qui demeure fluide.

Pour disposer d'une pièce supplémentaire, le locataire doit en moyenne rajouter 90 €. Pour un loyer sensiblement identique, un locataire pourra disposer d'un T2 à Brest et seulement d'un T1 à Rennes.



Crédit photo : Jean-Yves Guillaume - Brest métropole

Loyer de relocation des appartements (hors charges)



Un effet localisation relatif

Le niveau des loyers est usuellement lié à la localisation des logements. Elle peut témoigner de l'attrait d'un secteur géographique présentant des caractéristiques propres (proximité des équipements, commerces, services, vues mer...) mais aussi de la structure du parc au sein de la zone (typologie, âge du parc).

Le centre-ville brestois présente les loyers au m² les plus élevés (8,7 €/m²) lié à une logique de centralité créée en particulier par la proximité des aménités (commerces, services, transports en commun...) et à la présence de petits logements.

Les secteurs les moins chers correspondent au péricentre brestois (zone 2). Le poids des copropriétés des années 50-70 et les grandes surfaces des appartements réduisent mécaniquement le prix au m².

L'analyse par taille des appartements faits apparaître un coût plus élevé des appartements T2, T3 et T4 dans la zone 3. Effectivement, la périphérie résidentielle propose des appartements récents issues d'opérations d'aménagement en extension urbaine (ZAC, lotissements) et d'opérations de renouvellement dans les centre-bourgs des communes.

Selon les professionnels, l'effet localisation sur les loyers de la métropole se joue à un niveau plus fin que les 3 zones actuellement définies. À partir des résultats collectés cette année, une analyse économétrique sera réalisée par l'ANIL pour affiner le zonage et définir des zones de marché sur lesquelles sera fondée l'enquête 2017.

Le niveau des loyers n'est qu'en partie lié à la localisation des logements

Loyers médians des appartements (hors charges) par zone* de la métropole

	Surface moyenne	Loyer médian en €/m ²	Loyer médian en €
Zone 1 : centre-ville	54,4	8,7	428
Zone 2 : péricentre brestois	56,4	8,4	425
Zone 3 : périphérie résidentielle	57,9	8,5	480
Métropole	55,6	8,6	432

*L'observatoire s'appuie sur un découpage de la métropole en 3 zones, selon une logique concentrique qui traduit de manière synthétique la réalité urbaine de la métropole brestoise et la structure de son parc.



Crédit photo : Franck Bétermin - Brest métropole

Parole d'acteur

Synthèse du comité technique
du 5 mai 2017

« Il n'y pas eu d'évolution tangible des loyers en 2015. »

« L'offre reste supérieure à la demande. »

« Dans ce contexte les locataires peuvent se permettre d'être exigeants. »

« Les loyers s'inscrivent même plutôt à la baisse et ceci même si le propriétaire engage des travaux. »

« Les logements de qualité médiocre peinent à trouver des locataires et ce sont bien ces logements qui alimentent la vacance. »

« Il y a une difficulté pour trouver des maisons dans la métropole, à la location comme à la vente. »

« L'étiquette énergétique ne constitue pas encore un critère majeur de choix. »

« Une localisation sur l'axe du tramway est plutôt dissuasive, en particulier lors des ventes, même si les effets de cet équipement structurant sur la qualité urbaine sont reconnus. »

Disposer d'informations sur les loyers permet...

... Une meilleure connaissance du marché locatif privé local

L'observatoire contribue à une plus grande transparence du marché locatif privé en favorisant une information partagée entre l'ensemble des acteurs (locataires, propriétaires bailleurs, professionnels de l'immobilier).

... De cibler plus finement les politiques locales de l'habitat...

L'observatoire constitue un outil précieux dans l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi de la politique locale de l'habitat. Les informations recueillies sont notamment utiles pour orienter les programmations d'opérations de logements neufs, pour veiller aux équilibres au sein du parc locatif privé neuf et ancien, pour identifier la déqualification éventuelle d'une partie du parc de logements et pour déterminer les opérations de réhabilitation et requalification nécessaires.

Brest métropole : une longue expérience d'observation des loyers

Depuis 1991, l'ADEUPa pilote pour la métropole une enquête annuelle sur les loyers du parc locatif privé. En 2015, forte de cette expérience d'observation, la métropole a intégré le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers. Les OLL appliquent une méthodologie de recueil et de traitement des données identiques, visant à produire des données harmonisées, fiables et comparables entre les principales agglomérations françaises.

Les résultats présentés dans cette publication se basent sur un échantillon de 3 500 logements loués vides collecté auprès des professionnels de l'immobilier et des particuliers, soit un taux de sondage de 13 % du parc locatif privé.

En savoir plus et consulter les résultats des autres territoires

25 territoires sont en mesure aujourd'hui de diffuser des résultats produits par leur OLL.



L'ADEUPa remercie les professionnels de l'immobilier (Agence centrale, Brest Avenir Immobilier, Foncia, Guy Hoquet, Janin Immobilier, Le Martret Immobilier, Océanic Immobilier, Square Habitat) et l'ADIL du Finistère pour leur contribution à la collecte des données.

Lexique

Loyer du marché ou de relocation : valeur du loyer des locataires ayant emménagé au cours de l'année de référence, dans le cas présent, il s'agit de 2015.

Indice de Référence des Loyers (IRL) : publié chaque trimestre par l'Insee, cet indice sert de base pour réviser les loyers des logements vides ou meublés. Il fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires.



Crédit photo : Franck Bétermin - Brest métropole

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication

Benjamin Grebot

Réalisation

Anne Férec

Maquette et mise en page

Timothée Douy

Contact

anne.ferec@adeupa-brest.fr

Dépôt légal

2^e trimestre 2018

ISSN

1763-783 X

Réf

18 - 037



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE

Siège

18 rue Jean-Jaurès - 29200 BREST

Antenne Costarmoricaine

4 place du Guesclin - 22000 SAINT-BRIEUC

Tél. 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr