

LE PARC LOCATIF PRIVÉ

ET SES NIVEAUX DE LOYERS EN 2017



77 | Décembre 2018

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Crédit photo : ADEUPa



30 165

ménages locataires du parc privé dont 10 % en meublés ou en chambres d'hôtel

29,7 %

de l'ensemble des résidences principales



87 %

des ménages locataires vivent en appartement



+ 11 %

de ménages locataires du parc privé entre 2010 et 2015

1,61

personne par ménage en moyenne (contre 1,96 personne/ménage pour l'ensemble des résidences principales)



70 % des locataires ont moins de 40 ans



63 % sont des personnes seules



42 % des locataires restent moins de 2 ans dans leur logement

Source : Insee 2010 et 2015

En 2017, le loyer médian des logements locatifs privés de la métropole s'élève à 8,3 €/m² de surface habitable. À titre de comparaison, il est de 10,3 €/m² dans Rennes Métropole et de 8,5 €/m² dans Lorient Agglomération.

Le marché brestois se caractérise par ses loyers abordables, les moins élevés de l'ensemble des métropoles françaises. Les prix d'acquisition dans l'ancien étant bas, les investisseurs disposent néanmoins d'une bonne rentabilité dans le parc locatif ancien.

Le marché se caractérise également par la stabilité des loyers, une constante depuis près de 5 ans. Selon les professionnels, l'absence de tension sur le marché incite les propriétaires à proposer des logements de qualité tant du point de vue des normes de confort que de la qualité énergétique sous peine de rencontrer des difficultés pour louer.

Sous l'effet de la construction neuve, le parc locatif brestois s'est fortement développé au cours des 10 dernières années. Ce développement ne s'est pas fait au détriment du parc existant puisque sur la période 2010-2015, non seulement le nombre de ménages locataires a progressé (+11 %), mais la vacance a également diminué.

Les indicateurs montrent que le marché locatif privé brestois est équilibré, que son développement a répondu à un besoin et qu'au regard de l'attractivité de la métropole (+ 800 ménages par an), il est probablement encore en capacité de s'étoffer.

À combien s'élèvent les loyers dans Brest Métropole ?

En 2017, le loyer médian hors charges d'un logement est de 8,3 €/m² (maisons et appartements confondus).

Parmi les métropoles françaises, Brest Métropole présente les niveaux de loyers les plus abordables.

Les loyers dans la métropole brestoise (tous types et toutes dates d'emménagement confondus)

Surface moyenne en m ²	Loyer mensuel médian en €	Loyer médian en €/m ²
59	472	8,3

Si je loue un appartement, quel sera le montant de mon loyer ?

Le loyer d'un appartement varie selon sa taille, de 12,5 €/m² pour les 1 pièce à 6,7 €/m² pour les 5 pièces et plus (toutes dates d'emménagement confondus).

Au sein d'une même typologie d'appartement, on observe des disparités de loyers plus ou moins fortes. Pour les studios/T1, on enregistre ainsi un écart de 7,2 €/m² entre les 10 % les moins chers (1^{er} décile) et les 10 % les plus chers (9^{ème} décile). L'écart est seulement de 2,8 €/m² pour les T3. Cette différence est certainement à mettre en relation avec des conditions de logements plus disparates dans la catégorie des petits logements (surface, niveau de confort et d'équipement...).



Une plus grande disparité de loyers dans les petits logements

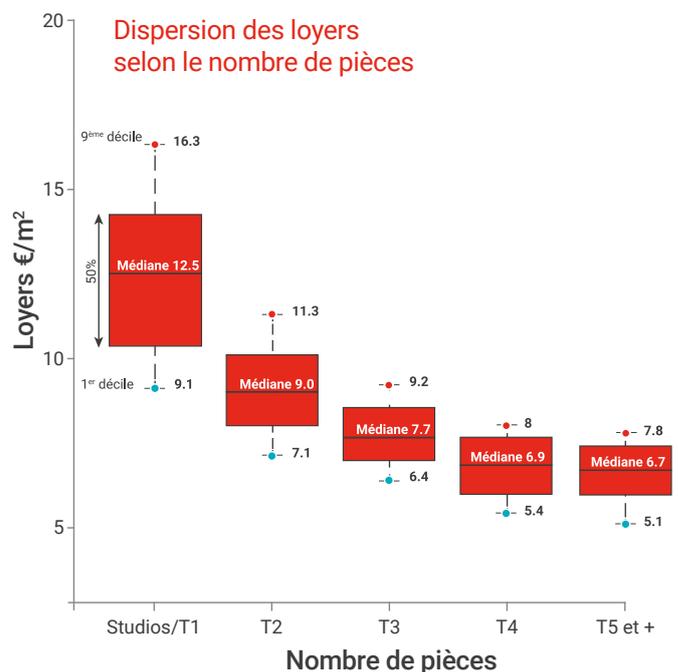
DÉFINITIONS

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

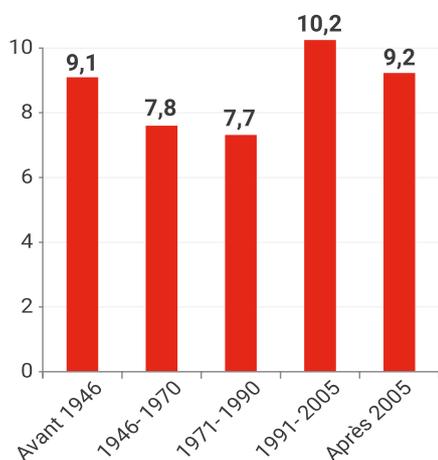
1^{er} quartile : valeur en dessous de laquelle se situent 25% des données étudiées, 75% au-dessus.

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.

Loyer médian (hors charges) des appartements (toutes dates d'emménagement confondus)



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



Les niveaux de loyer diffèrent selon la date de construction des logements. Les logements de l'après-guerre et des Trente Glorieuses (entre 1946 et 1970) restent les plus accessibles du marché. Ils souffrent selon les professionnels d'une perte d'attractivité liée en particulier à la morphologie urbaine des quartiers où ils se situent (ex : Bellevue, Dourjacq...). La présence de charges importantes, notamment de chauffage, contraint par ailleurs les propriétaires à plafonner leurs loyers. Enfin, la relative faiblesse des loyers au m² résulte aussi du fait que ces logements présentent généralement des surfaces habitables plus importantes.

À surface équivalente, l'écart de loyers entre un appartement T3 construit après 2005 et un appartement de même nature construit avant 1946 s'élève à environ 1,7 €/m². Cette différence apparaît relativement faible au regard de la qualité des logements qui n'est certainement pas équivalente et du prix de vente moyen entre le neuf et l'ancien dans la métropole (2 800 € en moyenne pour un T3 neuf à Brest contre 1 400 € en moyenne pour

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

Catégorie	Surface moyenne (m ²)	Loyer médian (€/m ²)					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
Studio/T1	Surface moyenne	25	30	25	22	29	25
	Loyer médian (€/m ²)	12,0	10,4	11,9	13,4	11,2	12,5
T2	Surface moyenne	43	46	49	38	45	44
	Loyer médian (€/m ²)	9,1	8,8	8,2	10,0	9,6	9,0
T3	Surface moyenne	64	64	69	67	63	65
	Loyer médian (€/m ²)	7,2	7,5	7,3	8,1	8,9	7,7
T4	Surface moyenne	88	76	80	81	88	79
	Loyer médian (€/m ²)	5,4	6,8	7,0	7,8	7,7	6,9
T5 et +	Surface moyenne	129	107	91	88	97	105
	Loyer médian (€/m ²)	5,1	7,0	6,4	7,8	8,2	6,7
Ensemble	Surface moyenne	48	61	58	43	54	54
	Loyer médian (€/m ²)	9,1	7,8	7,7	10,2	9,2	8,3

un appartement d'occasion). Elle questionne la rentabilité de l'investissement locatif du neuf par rapport à l'ancien.

Le loyer au m² est le plus élevé pour les logements construits entre 1991 et 2005 (10,2 €/m²). Il est d'ailleurs supérieur au loyer au m² des logements les plus récents. Cela s'explique en partie par la présence dans la première catégorie d'un grand nombre de petits logements (surface moyenne 43 m²). Les loyers des logements construits après 2005 sont souvent plafonnés du fait de leur inscription dans un dispositif de défiscalisation encore en cours.

Les locataires ayant emménagé depuis moins d'un an paient un loyer médian de 9 €/m². Le loyer de relocation ou du marché varie de 12,8 €/m² pour un studio/T1 à 7,5 €/m² pour un T4. 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 l'absence de tension sur le marché locatif brestois.

Paroles d'acteurs

Synthèse du comité technique du 6 juin 2019

« Lors des relocations, les loyers n'augmentent pas mais ne descendent pas non plus ».

« Certains bailleurs ne veulent pas pratiquer la hausse de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) et c'est nouveau. »

« Il y a 10 ans tout se louait. »

« Si le logement n'est pas nickel, il ne se loue pas. La cuisine équipée est devenue obligatoire. »

« Il faut faire des travaux pour relouer. Les propriétaires plus anciens ne le comprennent pas toujours. Les nouveaux le font sans problème. »

Loyers médians de relocation des appartements (hors charges)

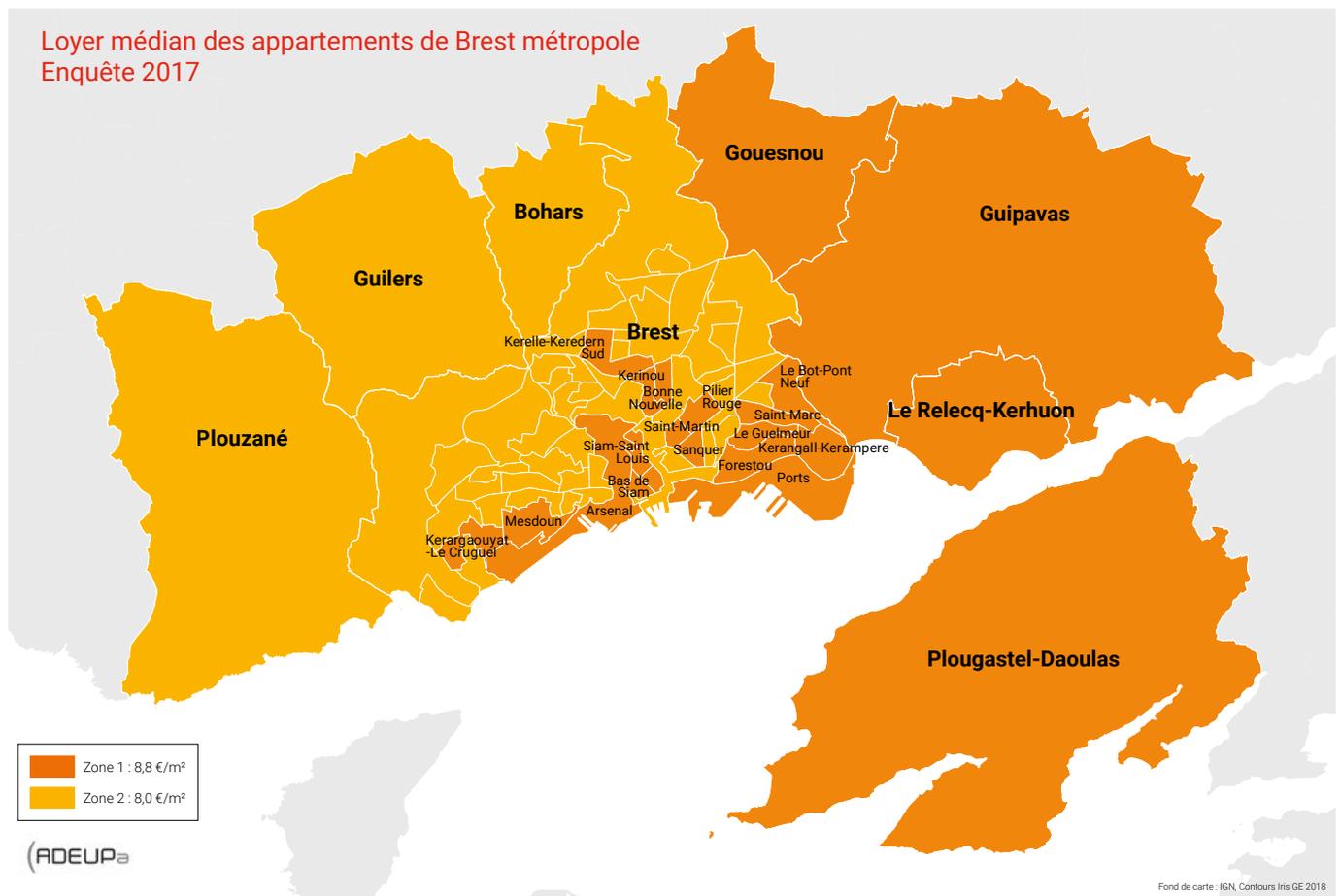


Dans la métropole, la localisation n'est pas un facteur majeur de différenciation des loyers. On peut toutefois identifier deux zones de loyers homogènes. Une zone 1 aux loyers plus élevés à 8,8 €/m² et une zone 2 à 8 €/m². Ces deux zones ont été déterminées à partir de la technique des isoloyers qui neutralise la structure du parc (typologie, surface, âge) pour identifier des zones présentant des niveaux de loyers comparables.

La zone 1, aux loyers plus élevés, correspond dans ses grandes lignes à la partie Est de la métropole. Les loyers y sont plus élevés pour des raisons qui tiennent certainement à une plus forte concentration de l'emploi et à une bonne connexion du secteur avec le reste du pays de Brest (RN12) et avec la Cornouaille (RN165).

Dans la ville de Brest, des secteurs enregistrent également des loyers plus élevés :

- le quartier Siam qui bénéficie d'un effet de centralité,
- Kérinou/Kéréderm/ Kérichen compte tenu de la proximité avec les facultés et de grandes écoles,
- St Martin/Sanquer/Pilier Rouge pour à la fois leur centralité et la présence de nombreux logements étudiants,
- Mesdoun, Forestou, St Marc pour leurs vues mer.



Si je loue une maison, quel sera le montant de mon loyer ?

Le loyer médian de location des maisons est de 727 € (toutes dates d'emménagement confondues).

Il s'agit d'un marché relativement restreint puisque au regard des données Insee, la métropole compte environ 3 700 maisons du parc privé occupées par des ménages locataires, soit 8 % du parc de logements individuels total de la métropole.

Des ménages font-ils le choix de quitter la métropole parce qu'ils ne trouvent pas à louer une maison ? Les professionnels locaux de la gestion locative disent qu'ils comptent peu de maisons dans leur portefeuille de gestion

et qu'ils rencontrent de ce fait des difficultés pour répondre à la demande. Ce type de bien se loue davantage de propriétaire à locataire sans passer par une agence. 16 % des ménages qui ont quitté Brest Métropole entre 2014 et 2015 pour s'installer dans le Pays de Brest habitent désormais dans une maison en location (source Insee).

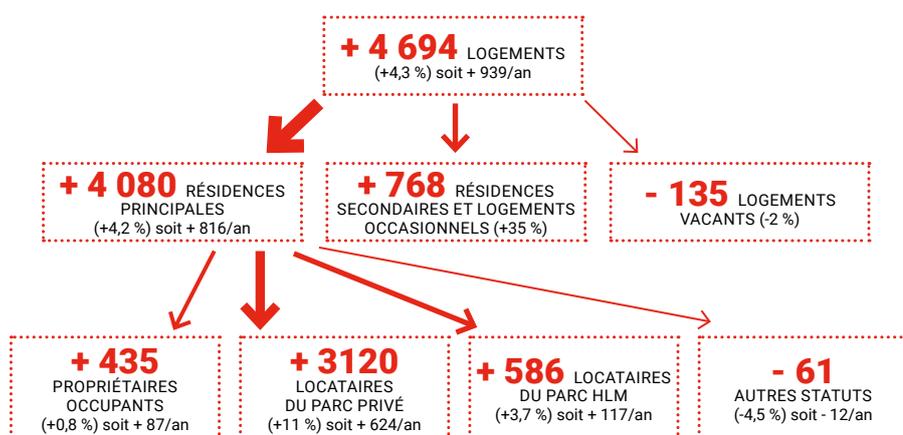
À noter : la taille de l'échantillon des maisons (303 enquêtes) ne permet pas de réaliser une étude détaillée des niveaux de loyers des maisons selon leurs caractéristiques.



Lors d'une relocation, une maison se loue 750 € (loyer médian) dans la métropole.

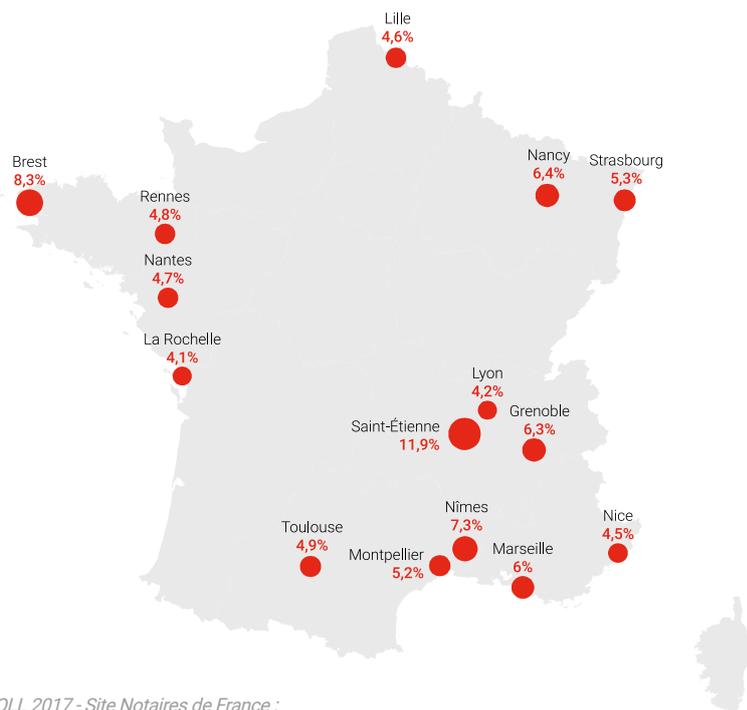
Quelle évolution du parc locatif privé dans la métropole ?

Évolution du nombre de logements et des ménages par statut d'occupation dans la métropole entre 2010 et 2015.



Source : Insee, RP 2010 et 2015

Taux de rentabilité brute des appartements T2 anciens dans les villes-centres des agglomérations couvertes par un observatoire local des loyers



Source : OLL 2017 - Site Notaires de France : www.immobilier.statistiques.notaires.fr

+ 11 % de ménages locataires entre 2010 et 2015

Entre 2010 et 2015, 3 120 nouveaux ménages locataires du parc privé ont été enregistrés dans la métropole soit une progression de 11 %. Dans le même temps, Brest Métropole compte 4 080 ménages supplémentaires (816 ménages par an), soit une progression de 4 %. La progression du nombre de résidences principales relève donc à 77 % de ménages locataires du parc privé. Sur la période, le nombre de ménages propriétaires est resté plutôt stable : + 435 ménages, soit une évolution de 0,8 %.

Ces données montrent que le développement du parc de logements (+ 4 694 logements entre 2010 et 2015) ne s'est pas fait au détriment de l'occupation du parc existant. **Il est venu répondre à un besoin en nouveaux logements en particulier locatifs.** Sur la période, la vacance a d'ailleurs diminué, en volume et en taux. Il convient de rappeler à ce sujet que le parc locatif privé brestois constitue souvent le **point d'entrée dans le Pays de Brest pour les nouveaux arrivants et le premier statut d'occupation pour les décohabitants.**

Dans le parc ancien : une rentabilité attractive pour les investisseurs

Sur la base du strict rapport entre le loyer mensuel médian pratiqué et le prix médian d'acquisition des appartements T2 dans la ville de Brest, l'ADEUPa estime le taux de rentabilité brute¹ de l'investissement locatif dans l'ancien à environ 8 %. De l'avis des professionnels, il s'agit d'une rentabilité attractive pour les investisseurs. La comparaison des rendements calculés sur la base de la même méthode dans l'ensemble des villes centres des agglomérations couvertes par un Observatoire Local des Loyers le confirme. **Le faible niveau de ses prix de l'immobilier ancien (1 300 €/m² en moyenne pour un T2) fait de Brest une des villes les plus « rentables », même si au prix d'acquisition d'un logement ancien il faudra ajouter le coût des travaux de remise aux normes le cas échéant.**

¹ Taux de rentabilité brute = $(100 \times (\text{loyer mensuel médian} \times 12)) / \text{prix médian d'acquisition des appartements d'occasion}$. Ce calcul ne donne qu'un aperçu de la rentabilité locative de l'investissement, car il ne prend pas en compte les frais de location, les charges, diverses taxes et impôts à la charge du propriétaire ainsi que les travaux d'entretien voire de remise en état. Ce calcul s'appuie par ailleurs sur un prix médian de vente des appartements qui ne tient pas compte du statut d'occupation (propriété occupante ou location).

Des investisseurs également présents dans le neuf

L'activité de la promotion immobilière s'est fortement développée dans la métropole depuis 2006. Cette évolution est à mettre en relation avec les dispositifs de défiscalisation qui se sont succédés et avec les nombreuses opportunités foncières en particulier en renouvellement urbain. Sur les dix dernières années, **la promotion immobilière a produit une moyenne de 300 nouveaux logements par an**, en particulier des appartements, le reste de la production neuve correspondant à des logements locatifs publics (autour de 250-300 logements par an) et à des maisons individuelles sur lots libres (autour de 300-400 unités par an).

Dans le marché de la promotion immobilière brestoise, les investisseurs demeurent largement majoritaires. Sur la période 2015-2017, ils représentent près de **70 % des ventes**, un des plus forts taux en Bretagne. Ces « produits investisseurs » ont permis de lancer les programmes de logements neufs en particulier en renouvellement urbain et de renouveler l'offre locative privée de la métropole. Le marché brestois n'a en revanche jamais connu de dérive des systèmes défiscalisés. La production a maintenu une part d'accédants conformément à l'objectif de diversification de l'offre du PLH.

La fin de l'éligibilité de la métropole au dispositif Pinel risque de marquer un coup d'arrêt au développement du locatif dans le neuf et de contrarier les ambitions de la collectivité tant en termes de volume de production que de diversification de cette production.

Source des données

Les résultats présentés dans cette publication sont établis sur la base d'un échantillon de 3 883 logements loués vides collecté auprès des professionnels de l'immobilier et des particuliers, soit un taux de sondage de 14 % du parc locatif privé (hors meublés).

L'ADEUPa remercie les professionnels de l'immobilier (Agence Centrale, Brest Avenir Immobilier, Foncia, Guy Hoquet, Janin Immobilier, Océanic Immobilier et Square Habitat) ainsi que 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 dans l'année.

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.

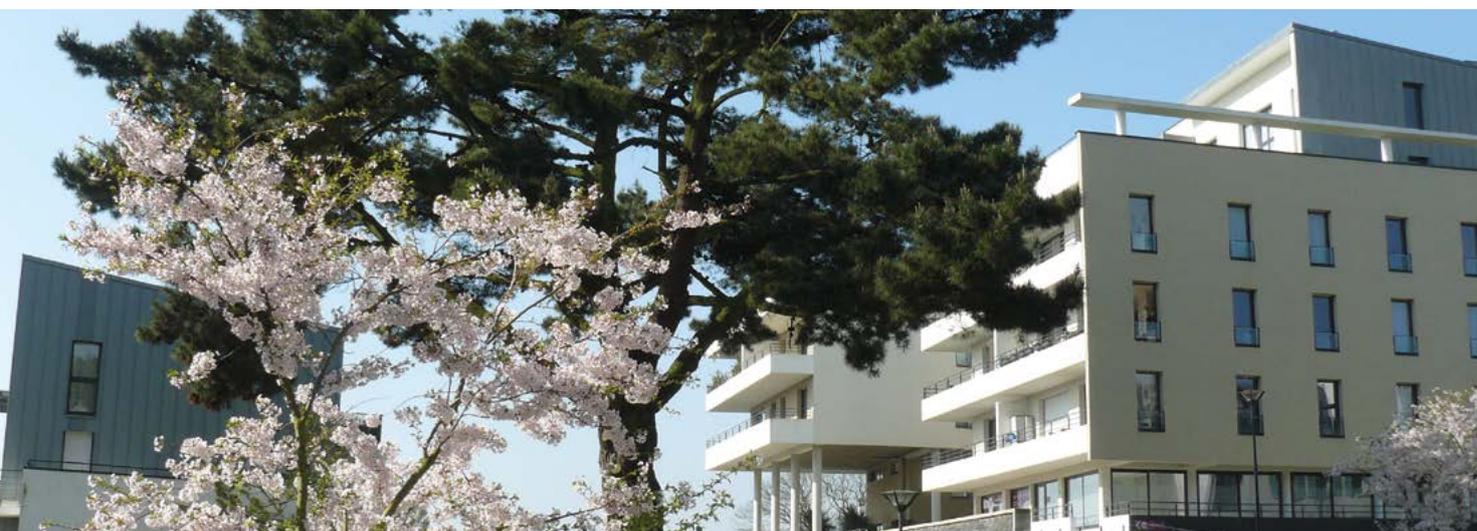
En savoir plus et consulter les résultats des autres territoires

L'observatoire des loyers de la métropole brestoise fait partie du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL).

En 2017, ce réseau compte 25 territoires d'observations correspondant aux principales agglomérations françaises. 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



LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication : Benjamin Grebot | Réalisation : Anne Férec | Mise en page :  Duneibée L'autre
Contact : ADEUPa Brest-Bretagne | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest | Tél. : 02 98 33 51 71 | contact@adeupa-brest.fr
Tirage : 100 ex | Dépôt légal : janvier 2019 | ISSN : 2267-4411 | Réf : 19/005 | Site web : www.adeupa-brest.fr 