

LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET SES NIVEAUX DE LOYERS EN 2023

#85 | Novembre 2023

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Crédit: Damien Gorez



32 019
ménages
locataires du parc
privé (en 2019)



En moyenne, les loyers
ont augmenté de

5,6 %
pour les logements
qui ont été reloués
entre janvier 2022
et avril 2023



+1 400
logements
loués meublés
en 5 ans

32 000 logements du parc privé sont en location à Brest métropole sur les 116 000 résidences principales. Ils sont principalement situés dans la commune de Brest, les trois quarts sont des petits logements (du T1 au T3), et à plus de 85 % il s'agit d'appartements.

En 2023, le loyer mensuel médian (hors charges) des appartements est de 470 € (9,2 €/m²) et celui des maisons de 780 € (8,3 €/m²). Les petites surfaces et petites typologies sont les plus chères au m² : un quart des appartements T1 sont loués plus de 16,7 €/m² contre 8,1 €/m² pour le quart des T4 et plus les plus onéreux.

En moyenne, les loyers des logements qui ont été reloués entre janvier 2022 et avril 2023 ont augmenté de 5,6 %. Il s'agit d'une augmentation plus importante que l'année précédente à la même période (+4,2 %).



En 2023 :

Loyer mensuel
médian
(hors charges)
tous biens
confondus

498 €
soit 9,1 €/m²

Loyer mensuel
médian
(hors charges)
des
appartements

470 €
soit 9,2 €/m²

Loyer mensuel
médian
(hors charges)
des
maisons

780 €
soit 8,3 €/m²

Tous biens confondus

Le parc de logements de Brest métropole : de plus en plus de logements loués meublés

Le parc de logements de Brest métropole compte 115 922 résidences principales, dont 32 019 sont occupées par des locataires du parc privé, soit 27,7 %. Parmi l'ensemble des locataires, 4 % louent un logement meublé. Ce taux est en forte augmentation depuis 2014 (+1,2 point) pour deux principales raisons : la fiscalité est plus avantageuse sur le meublé et, depuis 2018, la métropole brestoise a connu une forte augmentation de la demande de logements pour les étudiants, liée au pic de naissances de l'année 2000 (plus de 800 000 bébés nés cette année-là). De plus, de nombreux propriétaires ont choisi de louer leurs grands logements à la chambre, en meublé, avec un cumul de tous les loyers bien plus élevé que s'ils avaient loué le logement vide à une seule famille.

Les locataires du parc privé vivent principalement dans la ville de Brest : ils représentent 28 % des ménages dans un logement vide et 5 % dans un meublé, soit plus du double des autres communes. À Plouzané, la part de logements loués vides est plus faible que dans les autres communes mais la part de meublés est plus importante car répondant aux besoins en logements des étudiants du technopôle.

Statuts d'occupation des résidences principales de Brest métropole

	2019		2014		2009	
	Nombre de RP	%	Nombre de RP	%	Nombre de RP	%
Propriétaire	55 151	52,3 %	54 389	53,5 %	54 127	55,4 %
Locataire ou sous-locataire du parc privé	27 439	26,0 %	26 710	26,3 %	24 146	24,7 %
Locataire ou sous-locataire du parc HLM	16 715	15,9 %	15 991	15,7 %	15 238	15,6 %
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel	4 580	4,3 %	3 179	3,1 %	2 857	2,9 %
Logé gratuitement	1 520	1,4 %	1 304	1,3 %	1 384	1,4 %
Total	105 405	100,0 %	101 573	100,0 %	97 752	100,0 %

Source : Insee, fichiers détails logements

Détail (vide ou meublé) des logements locatifs privés de Brest métropole

	Locataire ou sous-locataire du parc privé logement vide	Locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel
Bohars	11 %	0,6 %
Brest	28 %	5,0 %
Gouesnou	12 %	0,4 %
Guilers	9 %	0,6 %
Guipavas	12 %	0,5 %
Le Relecq-Kerhuon	14 %	0,9 %
Plougastel-Daoulas	13 %	0,8 %
Plouzané	9 %	3,7 %
Total général	24 %	4,0 %

Source : Insee, fichiers détails logements 2020



Crédit : Adeupa



Crédit : Adeupa

60 % des logements loués vides sont des T2 et T3 quand plus de la moitié des logements loués meublés (location classique, hors location saisonnière) sont des T1. Ces derniers s'adressent principalement aux étudiants ou jeunes actifs en début de parcours résidentiel.

Il est intéressant de noter une augmentation du nombre et de la part de T3 ou plus loués meublés. Il s'agit très probablement de grands logements qui sont loués à la chambre.

Paroles de professionnels

« Les investisseurs préfèrent louer en meublé car le montant du loyer est supérieur de 10 % à 15 % et l'abattement fiscal est de 50 % au lieu de 30 % sur la location vide. La fiscalité devrait être la même pour toute location, qu'elle soit vide ou meublée. »

« Il est très fort probable qu'une partie des logements énergivores soit louée en Airbnb car on observe de plus en plus de boîtes à clés dans la ville de Brest et plusieurs services de conciergerie qui n'existaient pas il y a quelques années. »

Le statut d'occupation est très fortement lié à la typologie du logement : les maisons sont principalement occupées par leur propriétaire et les appartements par des locataires. Moins de 30 % des propriétaires occupants vivent en appartement quand les locataires sont moins de 15 % à vivre en maison.

Nombre de pièces de logements locatifs privés de Brest métropole

Nombre de pièces des logements	2019				2014			
	Locataire ou sous-locataire d'un logement vide du parc privé		Locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel		Locataire ou sous-locataire d'un logement vide du parc privé		Locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel	
	Nb	Part	Nb	Part	Nb	Part	Nb	Part
1	3 833	14 %	2 440	53 %	4 348	16 %	1 891	59 %
2	9 005	33 %	1 109	24 %	8 289	31 %	713	22 %
3	7 347	27 %	555	12 %	6 910	26 %	301	9 %
4	4 073	15 %	224	5 %	4 055	15 %	167	5 %
5 ou plus	3 181	12 %	252	6 %	3 108	12 %	108	3 %
Total général	27 439	100 %	4 580	100 %	26 710	100 %	3 179	100 %

Source : Insee, fichiers détails logements

Types de logements selon le statut d'occupation des logements de Brest métropole

	Maison	Appartement
Propriétaire	71 %	29 %
Locataire ou sous-locataire du parc privé	14 %	86 %
Locataire ou sous-locataire du parc HLM	9 %	91 %
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel	4 %	96 %
Logé gratuitement	30 %	70 %
Total général	41 %	59 %

Source : Insee, fichiers détails logements 2020

Les niveaux de loyers sont liés à la surface du logement, au nombre de pièces et à la période d'emménagement

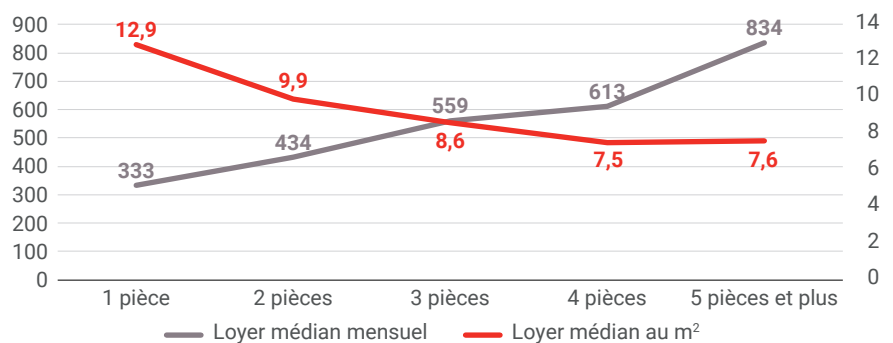
Le loyer des logements est lié au nombre de pièces : les petits logements sont plus chers au mètre carré que les grands. Il faut compter 12,9 €/m² pour un studio et 7,6 €/m² pour un T5 ou plus. Il en est de même pour la surface. Le loyer médian d'un logement de moins de 30 m² est de 14,8 €/m² quand celui des 120 m² ou plus est de 7,1 €/m².

Paroles de professionnels

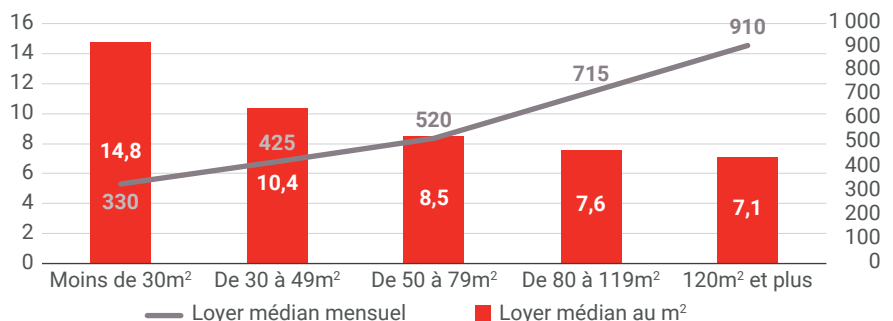
« Dans le centre-ville, les très grands appartements mettent plus de temps à se louer que les logements plus petits. On observe moins de familles de marins ayant plusieurs enfants qu'avant.

Au-delà de 800 € de loyer, c'est plus difficile de louer. Même pour des biens de haut standing dans le centre. »

Loyer médian selon le nombre de pièces (en €)



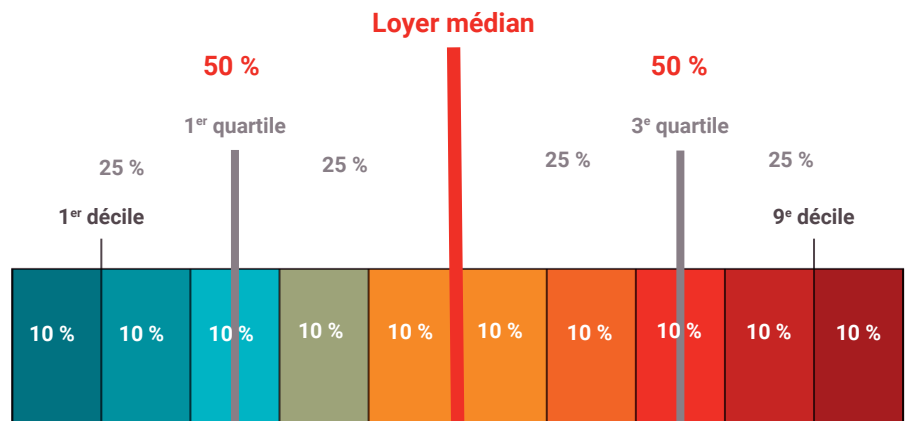
Loyer médian selon la surface (en €)



Une forte dispersion des niveaux de loyers pour les studios

Grille de lecture :

- la moitié des T1 est louée à moins de 12,9 €/m², l'autre moitié à plus de 12,9 €/m² (loyer médian)
- 25 % des T1 sont loués à moins de 11 €/m² et 75 % à plus de 11 €/m² (1^{er} quartile)
- 10 % des T1 sont loués à moins de 9,3 €/m² et 90 % à plus de 9,3 €/m² (1^{er} décile)
- 25 % des T1 sont loués plus de 16,7 €/m² et 75 % moins de 16,7 €/m² (3^e quartile)
- 10 % des T1 sont loués à plus de 18,3 €/m² et 90 % à moins de 18,3 €/m² (9^e décile)



Définitions

- 1^{er} décile : 10 % des loyers sont situés au-dessous de ce niveau.
 - 1^{er} quartile : 25 % des loyers sont situés au-dessous de ce niveau.
 - Médiane : 50 % des loyers sont situés au-dessous de ce niveau, 50 % des loyers au-dessus.
 - 3^e quartile : 25 % des loyers sont situés au-dessus de ce niveau.
 - 9^e décile : 10 % des loyers sont situés au-dessus de ce niveau.
- 80 % des loyers se situent entre le 1^{er} et le 9^e décile, 50 % des loyers se situent entre le 1^{er} et le 3^e quartile.

Plus les logements sont petits, plus les loyers sont très disparates. 10 % des T1 sont à plus de 18,3 €/m² et 10 % sont à moins de 9,3 €/m², soit un niveau de loyer qui va du simple au double.

Les écarts de niveau de loyer sont moins importants pour les autres typologies. Plus la typologie augmente plus les écarts de loyers constatés sont faibles. Ainsi, l'écart entre les 10 % d'appartements T4 les plus chers et les 10 % moins chers n'est que de 2,8 €/m² quand l'écart est de 9 €/m² entre les 10 % des T1 les moins chers et les 10 % les plus chers.

Paroles de professionnels

« Fin juillet, tous les logements T1, T1 bis et T2 étaient déjà loués. Début octobre, il reste surtout de la location de chambres en colocation. Elles ont moins d'attrait que les logements individuels. Ces dernières années, environ 800 places en résidences étudiantes ont été ouvertes, cela a largement contribué à faire baisser la tension pour les étudiants. »

Les emménagés récents paient des loyers plus élevés

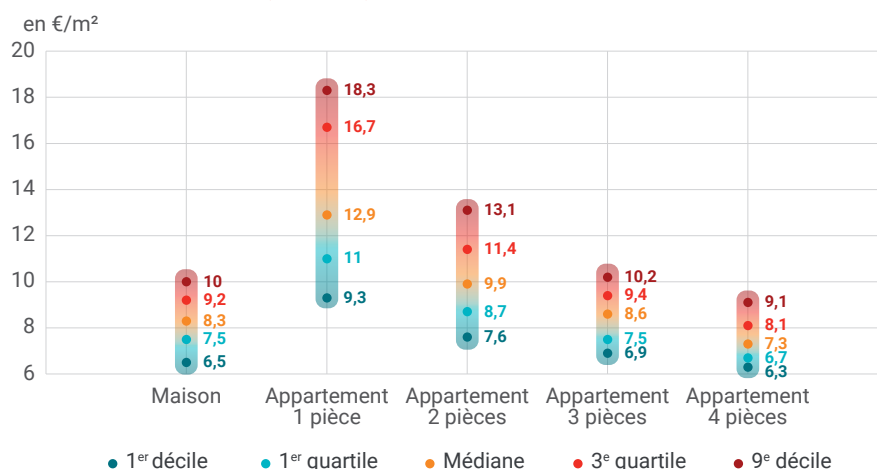
Les niveaux de loyers sont fortement liés à la période d'emménagement. En effet, un propriétaire ne peut pas augmenter annuellement le loyer plus fortement que l'IRL (indice de référence des loyers) pour un locataire en place. L'IRL était relativement peu élevé jusqu'au 4^e trimestre 2021 où il a dépassé les 1 % d'augmentation jusqu'à 3,5 % aujourd'hui. C'est lors d'un changement de locataire que le propriétaire peut librement augmenter le loyer. Le loyer médian de relocation est donc toujours plus élevé que le loyer des ménages déjà en location. Le loyer médian pour les nouveaux emménagés (depuis moins d'un an) est de 9,4 €/m² tandis que les ménages qui louent depuis plus de 10 ans payent 2,2 € de moins au m².

En moyenne, les loyers ont augmenté de 5,6 % pour les logements qui ont connu un changement de locataires entre janvier 2022 et avril 2023.

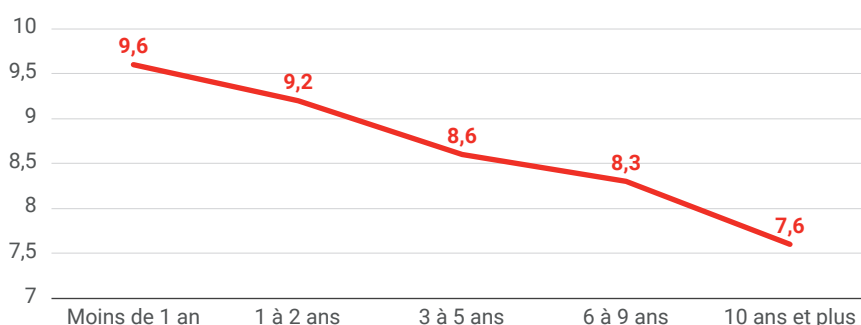
Paroles de professionnels

« Les loyers qui ont le plus fortement augmenté sont situés dans l'hyper centre-ville. On n'observe pas d'augmentation des impayés de loyer puisque le choix du candidat locataire se fait en grande partie sur les revenus du ménage. En revanche, les locataires sont plus nombreux qu'avant à téléphoner pour comprendre pourquoi leur loyer a si fortement augmenté, car la plupart des personnes ignorent le mécanisme de l'IRL. »

Dispersion des loyers (en €/m²) selon le type et la taille du logement



Loyer médian au m² selon la période d'emménagement (en €)



Évolution de l'indice de référence des loyers (IRL)

	T	IRL	Variation
2020	1	130,57	0,92 %
	2	130,57	0,66 %
	3	130,59	0,46 %
	4	130,52	0,20 %
2021	1	130,69	0,09 %
	2	131,12	0,42 %
	3	131,67	0,83 %
	4	132,62	1,61 %
2022	1	133,93	2,48 %
	2	135,84	3,60 %
	3	136,27	3,49 %
	4	137,26	3,50 %
2023	1	138,61	3,49 %

Source : Insee



Crédit : Nacer Hammoum

Peu d'écart de loyer selon la ville ou le quartier

L'observatoire présente chaque année 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. Tous les 3 à 5 ans, les données de loyers sont analysées afin d'établir une nouvelle carte. La carte ci-dessous est le fruit d'une nouvelle modélisation réalisée à l'été 2021.

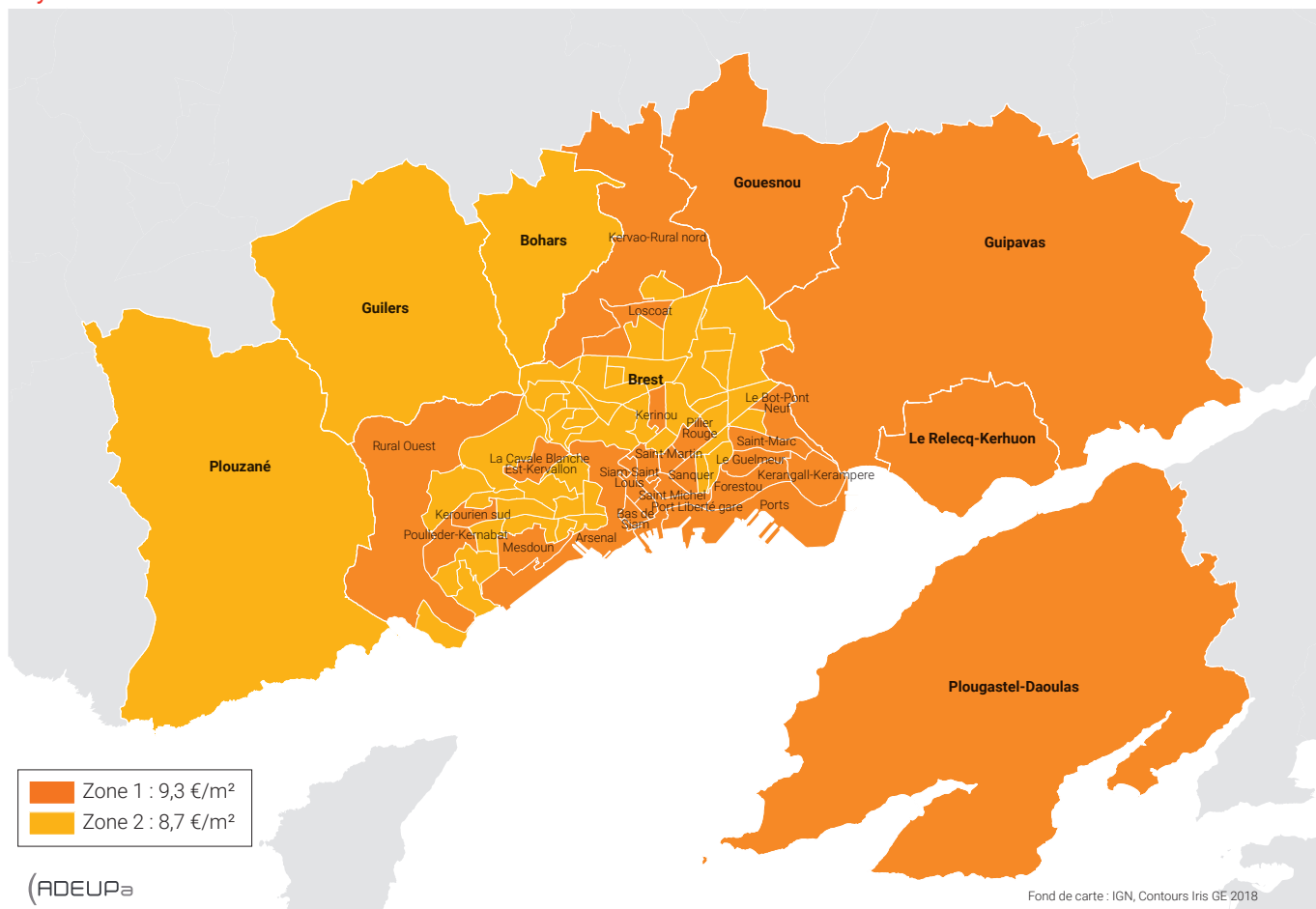
Le loyer médian en zone 1 (orange foncé) est de 9,3 €/m² et de 8,7 €/m² en zone 2 (orange clair) : les loyers de la métropole brestoise sont relativement homogènes.

On observe néanmoins des loyers plus élevés dans le centre-ville de Brest ainsi que dans le quartier de Saint-Marc, dans quelques Iris (îlots regroupés pour l'information statistique) à l'extrême nord et ouest (Kervao, le rural nord et ouest, etc.), de même que dans les quatre communes situées à l'est de la ville de Brest.



Crédit : Pierre-François Watras

Loyer médian en €/m² selon la zone



Les appartements en location

Les studios construits avant 1946 sont les logements les plus onéreux de la métropole

Globalement, les niveaux de loyers des appartements diminuent plus le nombre de pièces augmente, sauf pour les T5 construits entre 1946 et 2005, qui sont un peu plus chers que les T4.

Les appartements T1 d'avant 1946 sont ceux qui présentent un loyer médian le plus élevé (16,2 €/m²). Principalement situés dans le centre historique (Saint-Martin, Saint-Michel, Recouvrance), ils sont très prisés des jeunes et de toutes les personnes qui cherchent un petit logement dans le centre-ville à proximité des transports.

Des niveaux de loyer plus élevés pour les emménagés récents

Comme pour l'ensemble des logements, le loyer médian est fortement lié à la période d'emménagement : les emménagés récents paient plus cher que ceux qui sont dans leur appartement depuis longtemps.

Les niveaux de loyer diffèrent peu qu'ils soient loués en gestion directe par le propriétaire ou en gestion déléguée à une agence immobilière, seuls quelques centimes de plus pour les plus de deux pièces loués en agence.



Paroles de professionnels

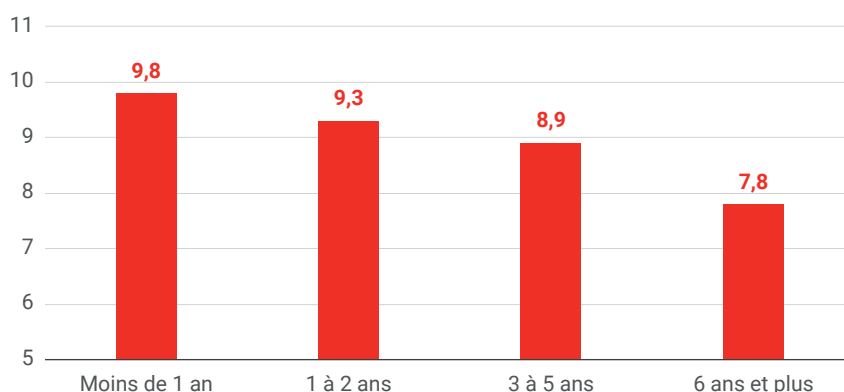
« Les propriétaires bailleurs qui vendent leur bien le font souvent par opportunisme car les prix de vente sont actuellement élevés. Souvent, celles et ceux qui ont acheté il y a une dizaine d'années font une plus-value de l'ordre de 100 %. D'autres mettent en vente à cause du DPE mais c'est moins fréquent. Les consultations à l'Adil sur le « congé pour vente » ont explosé. C'est également le motif de demande d'un logement social qui a le plus augmenté l'an dernier.

Il arrive que les ménages devant quitter leur logement ne trouvent pas d'autre bien en location accessible financièrement pour eux. C'est très compliqué pour certains qui sont trop riches pour le parc social mais trop pauvres pour le parc privé. »

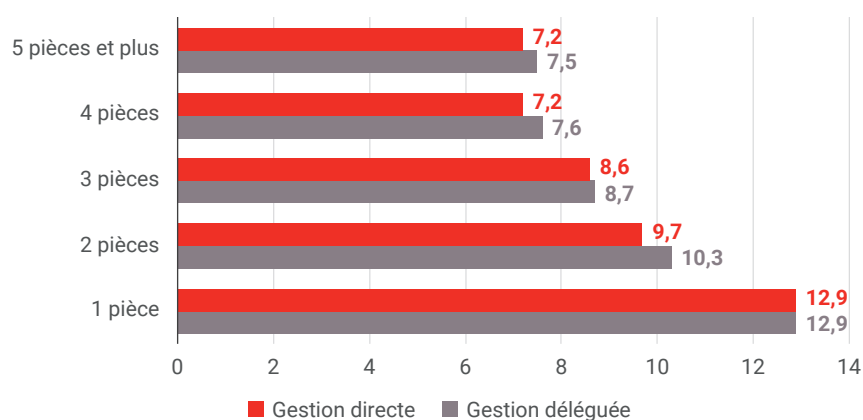
Loyer médian des appartements selon le nombre de pièces et la période de construction (en €)

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
1 pièce	16,2 €	11,9 €	11 €	12,8 €	11,9 €
2 pièces	9,8 €	9,7 €	9,3 €	11,7 €	10,1 €
3 pièces	8,8 €	8,3 €	7,5 €	8,6 €	9,1 €
4 pièces	7,8 €	7,2 €	7 €	7,7 €	9,2 €
5 pièces et plus	7,2 €	7,4 €	7,1 €	9,4 €	7,5 €

Loyer médian des appartements au m² selon la période d'emménagement (en €)



Loyer médian des appartements au m² selon le nombre de pièces et le type de gestion (en €)



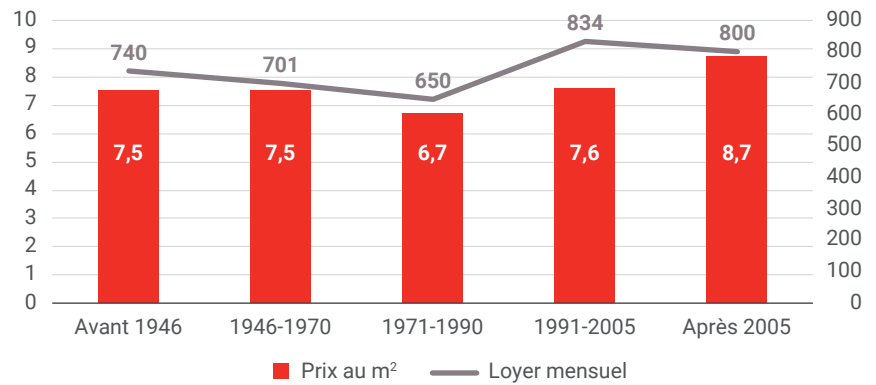
Les maisons en location : des biens rares

Seules 3 844 maisons sont occupées par des locataires du parc privé sur les 44 677 maisons qui composent l'ensemble du parc. Avec un loyer mensuel médian (hors charges) de 780 €, soit 8,3 €/m², les maisons sont des biens très recherchés.

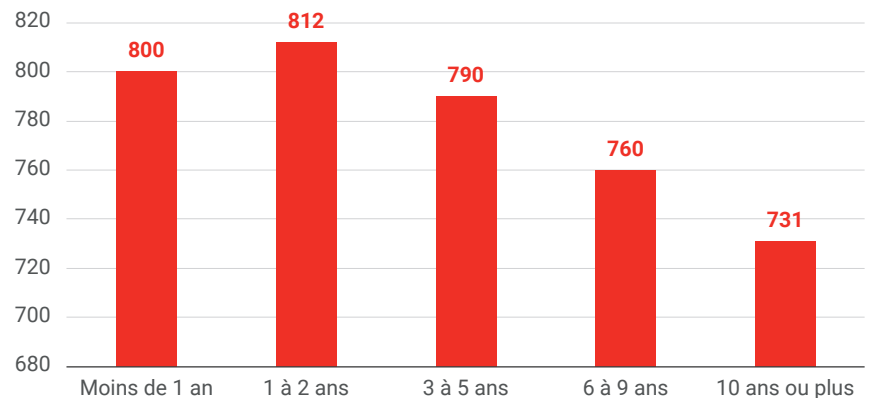
Les maisons récentes, qui ont moins de 30 ans, sont celles dont le loyer mensuel est le plus élevé (plus de 800 € par mois). Celles qui ont été construites après 2005, et qui sont donc mieux isolées, sont plus chères au m² mais globalement de plus petite taille que les maisons construites durant les périodes précédentes.

Il y a peu d'écart de niveau de loyers pour les ménages emménagés entre 1 et 5 ans. Ce sont les ménages installés depuis 6 ans ou plus qui paient un loyer réellement inférieur.

Loyer médian des maisons selon la période de construction (en €)



Loyer médian des maisons selon la période d'emménagement (en €)



Brest, des loyers globalement moins chers qu'ailleurs, sauf pour les studios

Les loyers médians selon la typologie

Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération

Un niveau de loyer qui augmente plus rapidement sur les T1 à Vannes, très recherchés par la population étudiante qui s'accroît d'année en année.

Lorient Agglomération

Un niveau de loyer des T1 lorientais équivalent aux T1 vannetais et une augmentation de près d'un euro par m² en un an.

Une homogénéité des niveaux de loyer sur Lorient et le reste de l'agglomération, sauf pour les 1 pièce.

Auray Quiberon Terre Atlantique

Une tension moins marquée sur les T1 mais un niveau de loyer sur les T2 supérieur aux autres territoires.

Rennes métropole

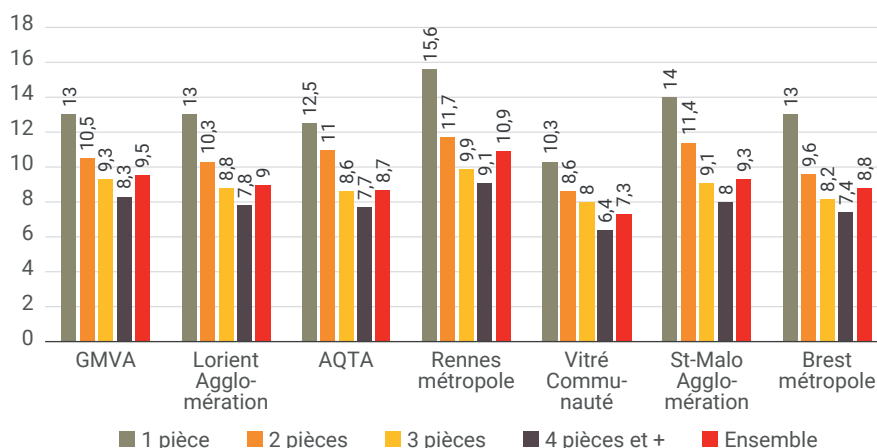
Une tension sur les petites typologies, témoignage d'une forte demande, principalement en ville-centre malgré une offre conséquente (29 % de T1 à Rennes dont 33 % en centre-ville).

L'écart entre les T1 et les T2 est important (+4 €/m²). 25 % des studios sont loués à plus de 18,6 €/m² dans la métropole rennaise (20 €/m² en centre-ville).

Vitré Communauté

Le niveau de loyer au m² des maisons est nettement inférieur à celui des appartements (-21 %) en raison d'une offre importante dans le parc locatif privé (57 % dans l'agglomération, 71 % hors Vitré).

Loyer médian selon la typologie (en €/m²)



(Source : Ensemble les OLL bretons)

L'écart entre T1 et T2 est plus important qu'entre les autres typologies (+27 %) lié à une offre restreinte (4 % dans l'agglomération, 8 % à Vitré).

Saint-Malo Agglomération

Le niveau de loyer au m² des T1 de l'agglomération malouine est plus élevé que les autres agglomérations des OLL bretons (hors Rennes).

Les écarts entre les typologies sont assez importants (T1-T2 +23 %, T2-T3 +25 %).

Les T1 ne représentent que 9 % du parc locatif privé (12 % à Saint-Malo).

Brest métropole

Des studios particulièrement chers et un écart important entre le loyer médian d'un T1 et celui d'un T2 et une plus forte dispersion des loyers sur les T1. 25 % des studios sont loués à plus de 16,4 €/m².



Credit : Adecupa

- Les studios sont particulièrement chers à Brest métropole.
- L'écart est plus fort qu'ailleurs (hors Rennes métropole) entre le loyer médian d'un T1 et d'un T2.
- Hormis pour les T1, Brest métropole conserve des niveaux de loyers inférieurs au reste de la Bretagne hors Vitré.

Les loyers de marché de 2017 à 2022

Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération

Hausse progressive et régulière, mais moins marquée à Vannes que sur le reste de l'agglomération.

Lorient Agglomération

Véritable « effet Covid », avec une hausse nettement visible des loyers à la relocation en 2021.

Auray Quiberon Terre Atlantique

Évolution plus en dents de scie avec une nette progression sur le loyer de marché 2022.

Rennes métropole

2022 est l'année où le niveau de loyer de marché est le plus élevé de l'ensemble des campagnes depuis 2014 (11,5 €/m², 12,2 €/m² pour la ville de Rennes, 9,7 €/m² pour la périphérie).

Ce sont principalement sur les T1 et T4 et plus que les augmentations des loyers de marché ont été les plus importantes.

Le taux de rotation (baux signés sur 1 an) est d'environ 39 % sur la métropole rennaise et de 42 % sur la ville de Rennes, ce qui peut expliquer en partie ces augmentations.

Vitré Communauté

Malgré des loyers assez bas, l'effet post-covid se fait ressentir sur l'agglomération vitrénne.

Saint-Malo Agglomération

Hausse notable en 2022 après une évolution en dents de scie.

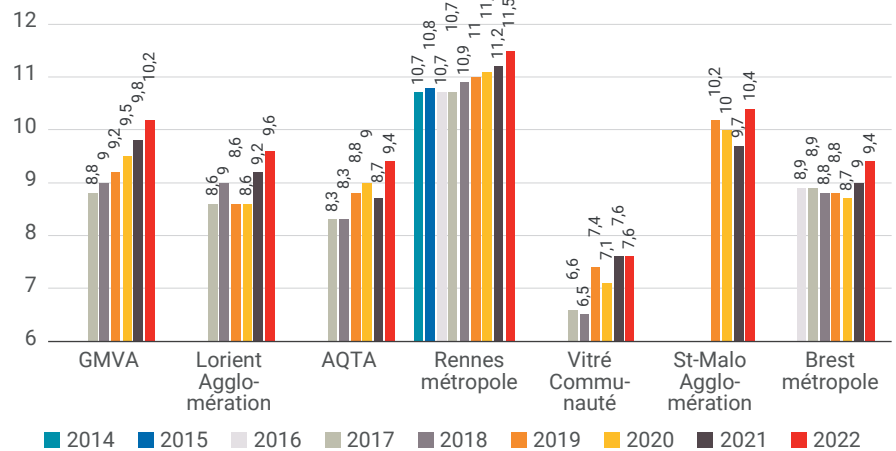
Brest métropole

Des loyers de marché nettement plus élevés depuis 2021, signes d'une tension de plus en plus forte.

Le parc locatif de Brest métropole a connu un début de tension dès 2018-2019 avec des conditions d'accès au logement plus difficiles lors des rentrées universitaires. La crise sanitaire a amplifié la tension avec une baisse des biens disponibles à la location, une augmentation de la demande et donc une hausse du loyer de marché.

La part de logements reloués en moins de 3 jours a fortement augmenté : 25 % en 2017, 39 % à 40 % en 2018, 2019 et 2020, 56 % en 2021.

Loyer de marché médian selon l'année (en €/m²)



On observe une forte augmentation du loyer de marché (loyer de relocation) entre 2021 et 2022 sur tous les territoires hormis Vitré et, dans une moindre mesure, Rennes où la hausse est régulière, signe d'un effet post-Covid sur les territoires littoraux. À Brest, la hausse du loyer de marché ne s'observe que depuis 2021 contrairement aux autres territoires hors Saint-Malo.



Credit : Jean-Yves Guillaume

Les loyers médians selon l'époque de construction

Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération

Des prix plus élevés dans l'ancien à Vannes et dans le neuf sur les autres communes et une évolution plus marquée sur ces logements récents.

Lorient Agglomération

Un âge du parc peu impactant sur les niveaux de loyer mais une différence toutefois entre les logements construits après 1991 et ceux plus anciens.

Auray Quiberon Terre Atlantique

Malgré un parc assez jeune sur ce territoire (près d'un logement enquêté sur deux a été construit après 2005, et développé notamment grâce aux dispositifs d'investissement locatif), la différence de loyer n'est que très limitée.

Rennes métropole

50 % du parc locatif privé a été construit entre 1971 et 2005.

Ville-centre : 11 % du parc construit avant 1946. Périphérie : 42 % du parc construit après 2005.

Les logements les plus accessibles sont ceux construits sur la période 1946-1970 (lourdes charges, grandes copropriétés, mauvaise image) et après 2005 (choc de l'offre, dispositifs de défiscalisation). Ces deux périodes représentent 16 % et 25 % du parc locatif privé.

Les logements les plus onéreux sont ceux d'avant-guerre. Cela s'explique notamment par la localisation des logements en centre-ville et leurs petites surfaces qui sont très convoitées.

Vitré Communauté

20 % du parc locatif privé construit avant-guerre et 19 % après 2005. Les logements sur la période 1970-1990 sont les plus accessibles. Cependant, les écarts diffèrent selon la typologie. En effet, les loyers au m² des appartements pour cette même période sont supérieurs à ceux des autres périodes (8,9 €/m²).

Saint-Malo Agglomération

L'agglomération malouine possède un parc locatif privé relativement récent (44 % après 1991) notamment en périphérie (50 %).

Les logements les plus onéreux sont ceux construits sur les périodes 1946-1970 et après 2005. À l'inverse, le parc d'avant-guerre est plus accessible (19 % du parc).



Crédit : Damien Goret

Disposer d'informations sur les loyers permet :

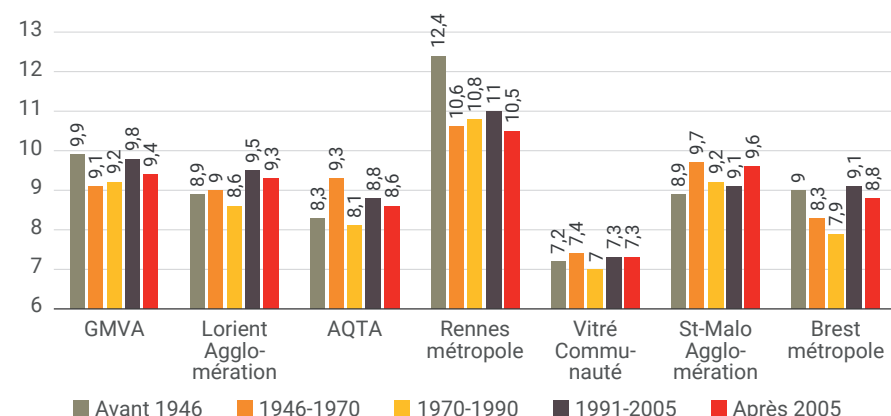
Une meilleure connaissance du marché locatif privé local

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.

Loyer médian selon l'époque de construction (en €/m²)



Source des données

Les résultats présentés dans cette publication sont établis sur la base d'un échantillon de 5 435 logements loués vides collecté auprès des professionnels de l'immobilier et des particuliers, soit un taux de 20 % du parc locatif privé (hors meublés).

L'Adeupa remercie les professionnels de l'immobilier participants (Barraine Immobilier, Brest Avenir Immobilier, Foncia, Guy Hoquet, Le Martret Immobilier, Océanic Immobilier et Square Habitat) ainsi que l'Adil du Finistère pour leur contribution à la collecte des données et la richesse des échanges ayant permis approfondir l'analyse par des nombreux éléments qualitatifs ajoutés en « dires d'acteurs ».

L'Adeupa remercie également chaleureusement les Adil 35 et Adil 56 sans qui la comparaison des loyers à l'échelle régionale n'aurait pas été possible.

Méthodologie

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé auprès des administrateurs de biens ainsi qu'auprès de

particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire. Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, etc.). Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau afin de garantir la comparabilité de leurs résultats.

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet à l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil). Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, l'Anil met à disposition de l'observatoire les données ainsi redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.

L'observatoire a collecté 5 435 logements loués vides dont 5 107 en gestion déléguée auprès de 16 professionnels de l'immobilier différents et 328 en gestion directe par les propriétaires. Après avoir effectué les

contrôles de cohérences, la correction des anomalies sur les adresses, la suppression des doublons et la correction des époques de construction, l'échantillon validé par l'Anil et l'observatoire pour cet exercice 2023 contient 5 435 logements soit 20 % du parc locatif privé de Brest métropole.

Lexique

Loyer du marché ou de relocation

Valeur du loyer des locataires ayant emménagé récemment. Dans le cas présent, l'enquête sur les loyers ayant eu lieu entre janvier et avril 2022, l'Adeupa a considéré comme loyer de relocation, toutes les relocations ayant eu lieu entre janvier 2021 et avril 2022 afin d'obtenir quelques références de loyer supplémentaires.

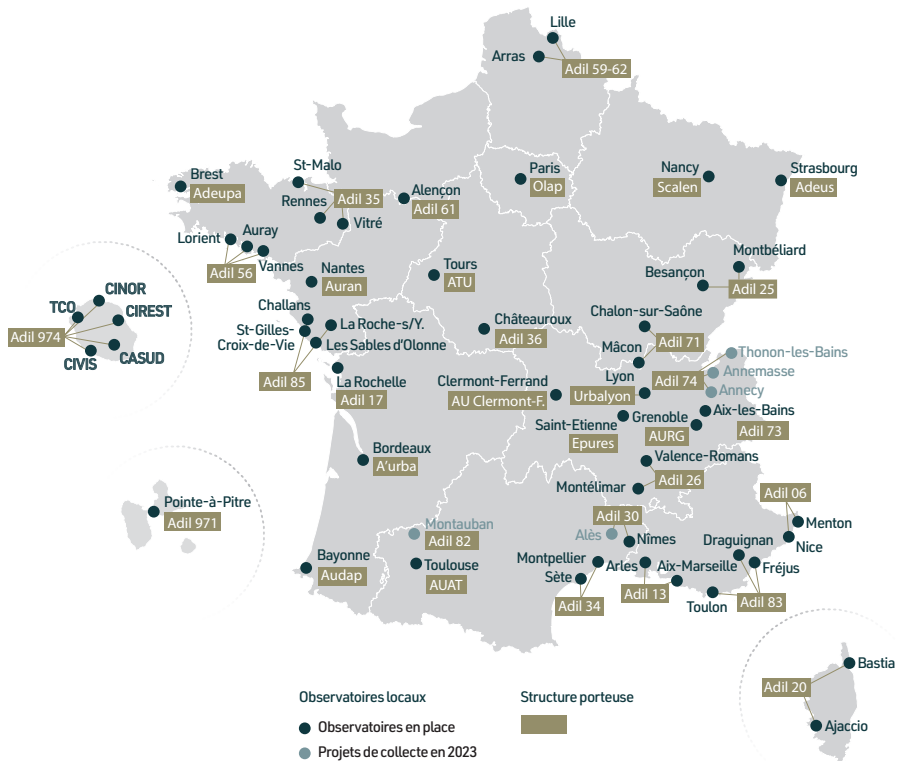
Indice de référence des loyers (IRL)

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 pratiquer 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 2023, ce réseau compte 34 observatoires, couvrant 58 agglomérations. Les OLL mettent en œuvre une méthode 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 : Yves Cléach | Réalisation : Vanessa Cantet, Arnaud Jaouen

Mise en page : Dynamo +

Contact : contact@adeupa-brest.fr | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest | Tél : 02 98 33 51 71

| Tirage : 150 exemplaires | Dépôt légal : 4^e trimestre 2023

ISSN : 1763-783X | Réf : 23-205 | Site web : www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

