



# LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET SES NIVEAUX DE LOYERS EN 2025

#24 | Mars 2026 OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Crédit : Mathieu Le Gall / Brest métropole

Taux de rotation  
(sur 1 an) :

**28,2 %**

(32 % en 2022,  
41,7 % en 2019)



**5,5 %**

Taux d'évolution  
du loyer médian  
entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024  
et le 1<sup>er</sup> janvier 2025  
(ville de Brest)

À Brest métropole, en 2022, 33 000 ménages sont locataires du parc privé, soit 31,1 % des résidences principales. Ces logements locatifs, principalement situés dans la commune de Brest, sont le plus souvent de petite taille (T1, T2 et T3).

En 2025, le loyer mensuel médian hors charges (toutes dates d'emménagement confondues) s'élève à 500 € pour les appartements (soit 10,1 €/m<sup>2</sup>) et à 825 € pour les maisons (soit 9 €/m<sup>2</sup>). Sur l'ensemble de l'agglomération, un quart des loyers sont inférieurs à 8,6 € par m<sup>2</sup> et par mois, et un quart supérieurs à 11,7 €.

En 2025, le loyer médian a augmenté en moyenne de 5,5 %, tandis que l'indice de référence des loyers n'a varié que de 1,40 % à 0,79 %. Cela traduit une forte augmentation des loyers de relocation (ou loyers de marché). Ainsi, le loyer de marché médian est nettement plus élevé : 10,6 €/m<sup>2</sup> contre 9,9 €/m<sup>2</sup> pour l'ensemble des logements.



|              | Loyers médians                     | Loyers médians de marché           |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Ensemble     | 9,9 €/m <sup>2</sup> ▶ 535 €/mois  | 10,6 €/m <sup>2</sup> ▶ 550 €/mois |
| Appartements | 10,1 €/m <sup>2</sup> ▶ 500 €/mois | 10,7 €/m <sup>2</sup> ▶ 515 €/mois |
| Maisons      | 9 €/m <sup>2</sup> ▶ 825 €/mois    | 9,9 €/m <sup>2</sup> ▶ 840 €/mois  |

*Hors charges et tous logements confondus.*

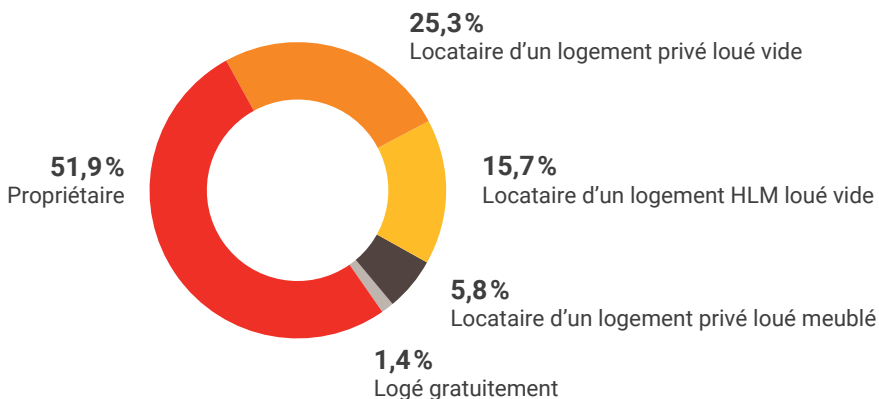
# Le parc locatif de Brest métropole

Près d'un tiers des résidences principales de la métropole est occupé par des locataires du parc privé.

En 2022, les logements du parc privé représentent 31,1 % de l'ensemble des résidences principales de Brest métropole, soit 33 512 logements pour 107 805 résidences principales.

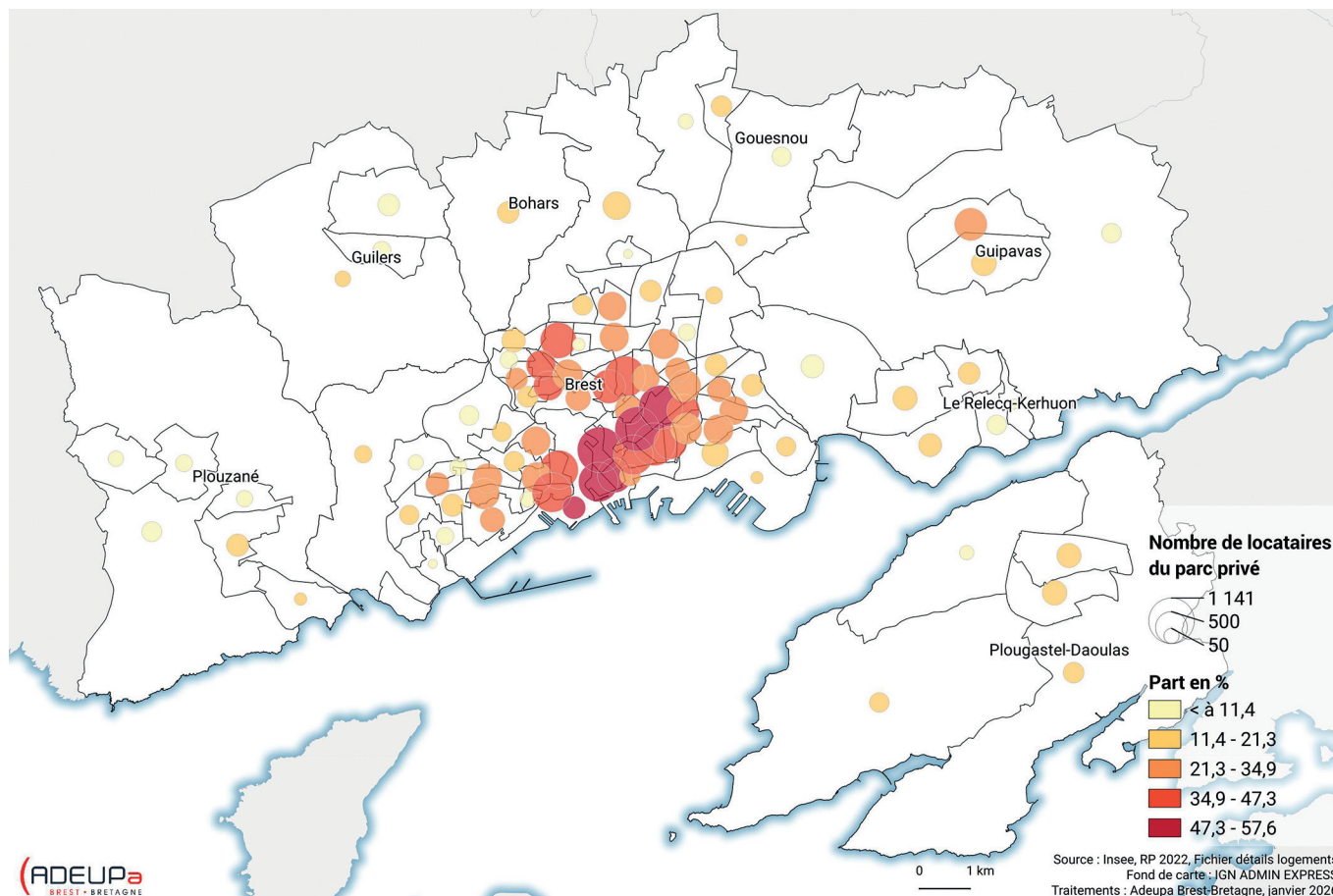
Le parc locatif privé de Brest métropole se concentre principalement dans la ville de Brest, avec 28 900 logements locatifs privés (37,8 % des résidences principales de la ville), et à l'intérieur de celle-ci, plus d'un tiers des ménages sont locataires du parc privé dans les quartiers du centre, le long de l'axe du tramway de Recouvrance jusqu'à la place de Strasbourg, ainsi qu'à Kerinou et Bellevue.

Figure 1 - Statuts d'occupation des résidences principales à Brest métropole en 2022



Source : Insee, fichier détails logements 2022

Figure 2 - Nombre et part de locataires du parc privé à l'iris

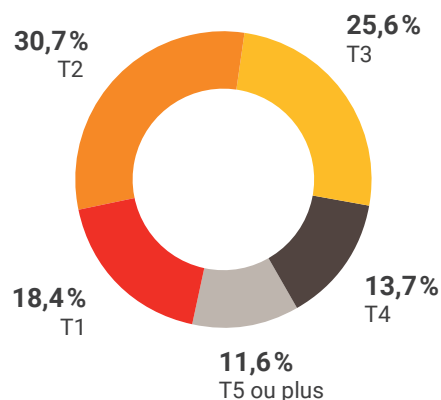


## Une majorité de logements collectifs, beaucoup de T1, T2 et T3

Le parc locatif privé métropolitain est majoritairement constitué de logements collectifs : 86,2 % d'appartements. Seuls 11,9 % des locataires du parc privé occupent des maisons, alors qu'elles représentent 40,4 % des logements.

Les logements de 1 à 3 pièces sont les plus représentés dans le parc locatif privé de Brest métropole, et représentent les trois quarts des logements.

Figure 3 - Typologie des logements du parc locatif privé de Brest métropole en 2022



Source : Insee, fichier détails logements 2022



Crédit: Franck Bétermin / Brest métropole

## Une forte croissance de la part de locations meublées à l'année

Entre 2016 et 2022, le nombre de logements locatifs loués meublés est passé de 3 784 à 6 226 logements, soit une évolution moyenne annuelle de 8,7 % contre 0,2 % pour les logements loués vides. Cet essor de la location meublée s'explique principalement par une fiscalité plus avantageuse et par une plus grande rotation, laissant ainsi la possibilité au propriétaire bailleur d'augmenter le loyer à chaque nouveau locataire.

## Un parc de logements assez récent

Moins de 10 % du parc de résidences principales a été construit avant 1946. Cette particularité s'explique par l'histoire de la ville de Brest qui, ayant largement été détruite durant la Seconde Guerre mondiale, a connu l'essor de la reconstruction dans les années 1950. Les deux tiers des résidences principales ont été construites entre 1946 et 1990.

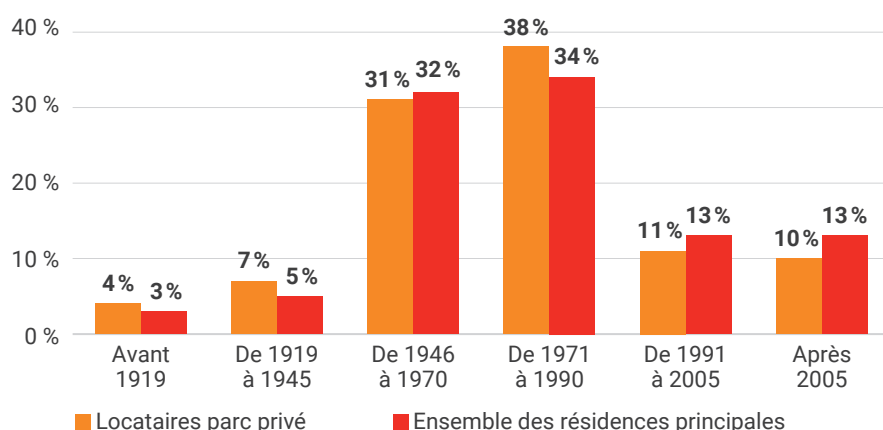
Les locataires du parc privé sont légèrement surreprésentés dans les logements construits entre 1971 et 1990 et ceux d'avant-guerre (situés principalement dans les quartiers du centre Saint-Michel et Saint-Martin, ainsi que dans les bourgs des communes fusionnées en avril 1945 : Saint-Marc, Saint-Pierre et Lambézellec).

Parc de résidences principales à Brest métropole en 2016 et 2022

|   | 2022           |                | 2016           |                | Évolution annuelle moyenne 2016-2022 |            |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------------------|------------|
|   | Volume         | Part           | Volume         | Part           | Taux                                 | Volume     |
| Propriétaire                              | 55 903         | 51,9 %         | 54 026         | 52,5 %         | 0,6 %                                | 313        |
| Locataire d'un logement privé loué vide   | 27 287         | 25,3 %         | 26 996         | 26,2 %         | 0,2 %                                | 48         |
| Locataire d'un logement HLM loué vide     | 16 906         | 15,7 %         | 16 799         | 16,3 %         | 0,1 %                                | 18         |
| Locataire d'un logement privé loué meublé | 6 226          | 5,8 %          | 3 784          | 3,7 %          | 8,7 %                                | 407        |
| Logé gratuitement                         | 1 484          | 1,4 %          | 1 396          | 1,4 %          | 1,0 %                                | 15         |
| <b>Total</b>                              | <b>107 805</b> | <b>100,0 %</b> | <b>103 000</b> | <b>100,0 %</b> | <b>0,8 %</b>                         | <b>801</b> |

Source : Insee, fichier détails logements 2022

Figure 4 - Époque de construction des résidences principales



Source : Insee, fichier détails logements 2022

# Les loyers du parc privé

## Niveaux de loyers par typologie à Brest métropole

### Ensemble des loyers

|            | Nb enquêtes | Surface moyenne    | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile |
|------------|-------------|--------------------|--------------------------|---------|-------------------------|--------------------------|---------|-------------------------|
| Appart 1P  | 696         | 26 m <sup>2</sup>  | 12,6 €                   | 14,5 €  | 17,0 €                  | 327 €                    | 350 €   | 400 €                   |
| Appart 2P  | 1 517       | 43 m <sup>2</sup>  | 9,8 €                    | 11,1 €  | 12,5 €                  | 420 €                    | 473 €   | 520 €                   |
| Appart 3P  | 1 245       | 63 m <sup>2</sup>  | 8,3 €                    | 9,4 €   | 10,3 €                  | 500 €                    | 565 €   | 647 €                   |
| Appart 4P  | 463         | 80 m <sup>2</sup>  | 7,2 €                    | 8,3 €   | 9,1 €                   | 576 €                    | 630 €   | 727 €                   |
| Appart 5P+ | 154         | 100 m <sup>2</sup> | 7,0 €                    | 8,1 €   | 9,9 €                   | 680 €                    | 780 €   | 1 010 €                 |
| Maisons    | 266         | 100 m <sup>2</sup> | 7,7 €                    | 9,0 €   | 10,0 €                  | 750 €                    | 825 €   | 915 €                   |
| Ensemble   | 4 341       | 60 m <sup>2</sup>  | 8,6 €                    | 9,9 €   | 11,7 €                  | 435 €                    | 535 €   | 674 €                   |

Source : enquête OLL 2025

### Loyers de marché

|            | Nb enquêtes | Surface moyenne    | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile |
|------------|-------------|--------------------|--------------------------|---------|-------------------------|--------------------------|---------|-------------------------|
| Appart 1P  | 265         | 24 m <sup>2</sup>  | 14,2 €                   | 16,2 €  | 18,1 €                  | 340 €                    | 361 €   | 420 €                   |
| Appart 2P  | 416         | 43 m <sup>2</sup>  | 10,5 €                   | 11,3 €  | 12,5 €                  | 450 €                    | 490 €   | 540 €                   |
| Appart 3P  | 350         | 64 m <sup>2</sup>  | 8,8 €                    | 9,6 €   | 10,5 €                  | 520 €                    | 600 €   | 685 €                   |
| Appart 4P  | 105         | 87 m <sup>2</sup>  | 7,2 €                    | 9,1 €   | 9,5 €                   | 659 €                    | 730 €   | 840 €                   |
| Appart 5P+ | 37          | 98 m <sup>2</sup>  | 8,0 €                    | 9,7 €   | 9,9 €                   | 780 €                    | 780 €   | 1 010 €                 |
| Maisons    | 55          | 107 m <sup>2</sup> | 8,6 €                    | 9,9 €   | 10,4 €                  | 780 €                    | 840 €   | 1 050 €                 |
| Ensemble   | 1 228       | 58 m <sup>2</sup>  | 9,5 €                    | 10,6 €  | 12,5 €                  | 450 €                    | 550 €   | 690 €                   |

Source : enquête OLL 2025

### Pour rappel



**1<sup>er</sup> quartile** : 25 % des loyers sont inférieurs à cette valeur, il mesure le « bas » du marché.

**3<sup>e</sup> quartile** : 25 % des loyers sont supérieurs à cette valeur, il mesure le « haut » du marché.

Avec un loyer médian de 9,9 €/m<sup>2</sup>, Brest reste en deçà des niveaux observés dans les grandes métropoles françaises. Mais cette apparente modération masque des réalités contrastées.

Les studios affichent ainsi 14,5 €/m<sup>2</sup>, soit près de 50 % de plus que la médiane de l'ensemble du parc. À l'autre bout du spectre, les grands appartements et les maisons se situent autour de 8 à 9 €/m<sup>2</sup>, des niveaux plus contenus mais qui n'empêchent pas des loyers mensuels élevés : 780 € pour un 5 pièces et plus ou 825 € pour une maison.

Cette hiérarchie, classique, rappelle que plus le logement est petit, plus il est cher au mètre carré.

Les disparités de loyers par typologie sont encore plus marquées pour les loyers de marché. La médiane passe ainsi de 9,9 €/m<sup>2</sup> à 10,6 €/m<sup>2</sup> pour les logements fraîchement loués ou reloués. Et l'écart entre le loyer de marché et le loyer de l'ensemble des logements est très haut pour certaines typologies (les studios : +1,7 € au m<sup>2</sup> et les 5 pièces et plus : +1,6 € au m<sup>2</sup>). Autrement dit, le niveau élevé des loyers de marché ne se limite plus aux petites surfaces fortement demandées : les très grands logements familiaux sont un produit rare et recherché par des ménages en quête d'espace ou qui arrivent sur le territoire. Cependant, d'après les professionnels de l'immobilier, les T4 et T5 sont plus difficiles à louer que les autres typologies, en particulier les T7 et plus qui sont très recherchés par les familles nombreuses.

« Cette année, nous avons eu beaucoup de difficultés à louer les grands appartements, T5 et T6. Il y a moins de collocations sur ces types de biens, donc une baisse des prix des loyers est observée dans certains cas. En revanche, les T7 et plus se louent très facilement. »

## Niveaux de loyers par époque de construction à Brest métropole

### Ensemble des loyers

|            | Nb enquêtes | Surface moyenne   | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile |
|------------|-------------|-------------------|--------------------------|---------|-------------------------|--------------------------|---------|-------------------------|
| Avant 1946 | 400         | 57 m <sup>2</sup> | 8,9 €                    | 10,5 €  | 12,2 €                  | 409 €                    | 510 €   | 667 €                   |
| 1946-1970  | 1 698       | 61 m <sup>2</sup> | 8,1 €                    | 9,5 €   | 11,2 €                  | 449 €                    | 540 €   | 630 €                   |
| 1971-1990  | 586         | 67 m <sup>2</sup> | 7,8 €                    | 9,2 €   | 10,6 €                  | 450 €                    | 550 €   | 680 €                   |
| 1991-2005  | 375         | 48 m <sup>2</sup> | 9,5 €                    | 11,8 €  | 14,0 €                  | 350 €                    | 450 €   | 600 €                   |
| Après 2005 | 1 282       | 67 m <sup>2</sup> | 9,2 €                    | 10,0 €  | 11,3 €                  | 502 €                    | 600 €   | 770 €                   |

Source : enquête OLL 2025

### Loyers de marché

|            | Nb enquêtes | Surface moyenne   | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile |
|------------|-------------|-------------------|--------------------------|---------|-------------------------|--------------------------|---------|-------------------------|
| Avant 1946 | 137         | 60 m <sup>2</sup> | 9,6 €                    | 10,5 €  | 12,3 €                  | 430 €                    | 510 €   | 713 €                   |
| 1946-1970  | 456         | 58 m <sup>2</sup> | 8,9 €                    | 10,5 €  | 12,3 €                  | 458 €                    | 580 €   | 660 €                   |
| 1971-1990  | 150         | 55 m <sup>2</sup> | 9,9 €                    | 10,6 €  | 14,3 €                  | 445 €                    | 550 €   | 750 €                   |
| 1991-2005  | 129         | 43 m <sup>2</sup> | 10,3 €                   | 11,3 €  | 14,5 €                  | 350 €                    | 450 €   | 500 €                   |
| Après 2005 | 356         | 66 m <sup>2</sup> | 9,6 €                    | 10,0 €  | 12,0 €                  | 490 €                    | 593 €   | 730 €                   |

Source : enquête OLL 2025

« Aujourd'hui les rénovations se font à minima pour sortir des étiquettes F et G. Les propriétaires de logement en étiquette E commencent à s'y intéresser. L'humidité est un problème de plus en plus récurrent et entraîne des dégradations importantes. Les défauts de ventilations peuvent accentuer le processus de dégradation. On constate également que de plus en plus de personnes résilient leur abonnement de chauffage. »

Les logements construits entre 1991 et 2005 sont ceux qui affichent les plus hauts niveaux de loyer au m<sup>2</sup>, quelle que soit la période d'emménagement. Il s'agit de logements relativement récents mais ne bénéficiant pas de dispositifs de défiscalisation comme ceux construits après 2005 pour lesquels les montants de loyers sont plafonnés. De plus, les logements construits entre 1991 et 2005 sont ceux qui ont la surface moyenne la plus basse (nombre d'enquêtes plus réduit par rapport aux autres périodes), donc qui sont naturellement plus chers au m<sup>2</sup>.

Il est intéressant de noter que les logements construits avant 1990 ont un loyer de marché médian quasi identique. La période de construction ne semble pas être un facteur particulièrement déterminant.

D'après les professionnels de l'immobilier, les propriétaires bailleurs ont conscience de la nécessité de réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique pour pouvoir continuer à louer leur logement en respectant la loi, mais ils ne réalisent que très rarement des travaux d'ampleur.



Crédit : Mathieu Le Gall / Brest métropole

## Niveaux de loyers par ancienneté d'emménagement à Brest métropole

### Ensemble des loyers

|               | Nb enquêtes | Surface moyenne   | Loyer médian          | Loyer médian mensuel |
|---------------|-------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| Moins de 1 an | 1 228       | 58 m <sup>2</sup> | 10,6 €/m <sup>2</sup> | 550 €                |
| 1 à 2 ans     | 1 465       | 60 m <sup>2</sup> | 10,0 €/m <sup>2</sup> | 545 €                |
| 3 à 5 ans     | 817         | 65 m <sup>2</sup> | 9,5 €/m <sup>2</sup>  | 549 €                |
| 6 à 9 ans     | 457         | 57 m <sup>2</sup> | 9,3 €/m <sup>2</sup>  | 513 €                |
| 10 ans et +   | 374         | 64 m <sup>2</sup> | 8,5 €/m <sup>2</sup>  | 501 €                |

Source : enquête OLL 2025

La durée d'occupation est l'un des déterminants majeurs du niveau de loyer. Entre les locataires nouvellement installés et ceux présents depuis plus de dix ans, l'écart moyen atteint 2,1 €/m<sup>2</sup> (tous types de logements confondus).

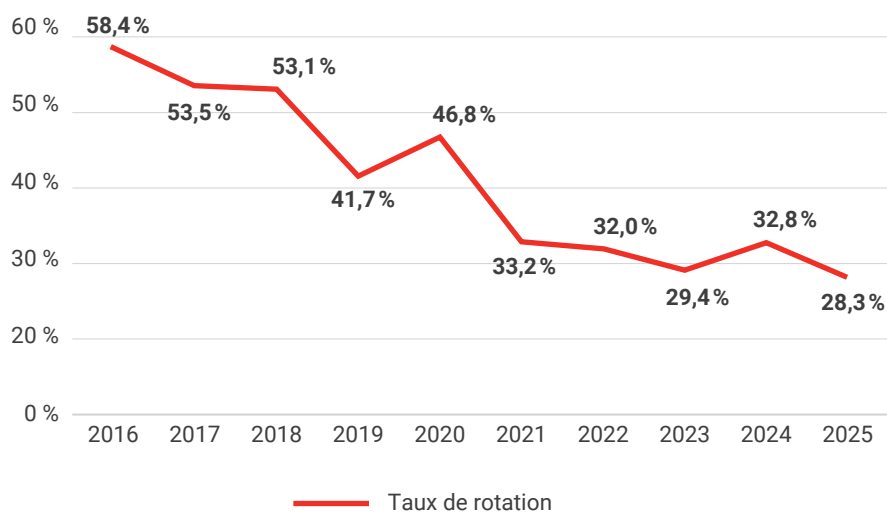
Les bailleurs profitent le plus souvent des changements d'occupant pour ajuster les loyers au marché. Ce mécanisme explique que les emménagés récents payent 10,6 €/m<sup>2</sup>, contre 8,5 €/m<sup>2</sup> pour les locataires installés depuis plus de 10 ans. Les locataires anciens bénéficient d'une progression limitée à l'IRL (indice de référence des loyers), bien en-deçà du rythme du marché local. Les ménages modestes, notamment, évitent de bouger faute de pouvoir payer plus cher ailleurs. Cela explique en partie la forte baisse du taux de rotation dans le parc entre 2016 et 2025.

Le taux de rotation a en effet baissé de moitié sur cette période, passant de 58,4 % à 28,3 %. Si le niveau des loyers de marché est l'une des causes, ce n'est pas la seule. La hausse des effectifs étudiants au début des années 2020, et plus généralement la croissance démographique, couplée à une baisse de la taille des ménages (et donc à une augmentation du nombre de résidences principales pour loger le même nombre de personnes), a créé une pénurie de biens locatifs sur le marché. Cette insuffisance de l'offre s'inscrit dans un contexte d'augmentation des prix d'achat et des taux de crédits. Moins de ménages pouvant accéder à la propriété et le parc locatif social étant déjà sous pression, le parc locatif privé est devenu quantitativement insuffisant pour répondre à l'ensemble des demandes.



Crédit : Damien Goret / Brest métropole

Figure 5 - Évolution du taux de rotation à Brest métropole

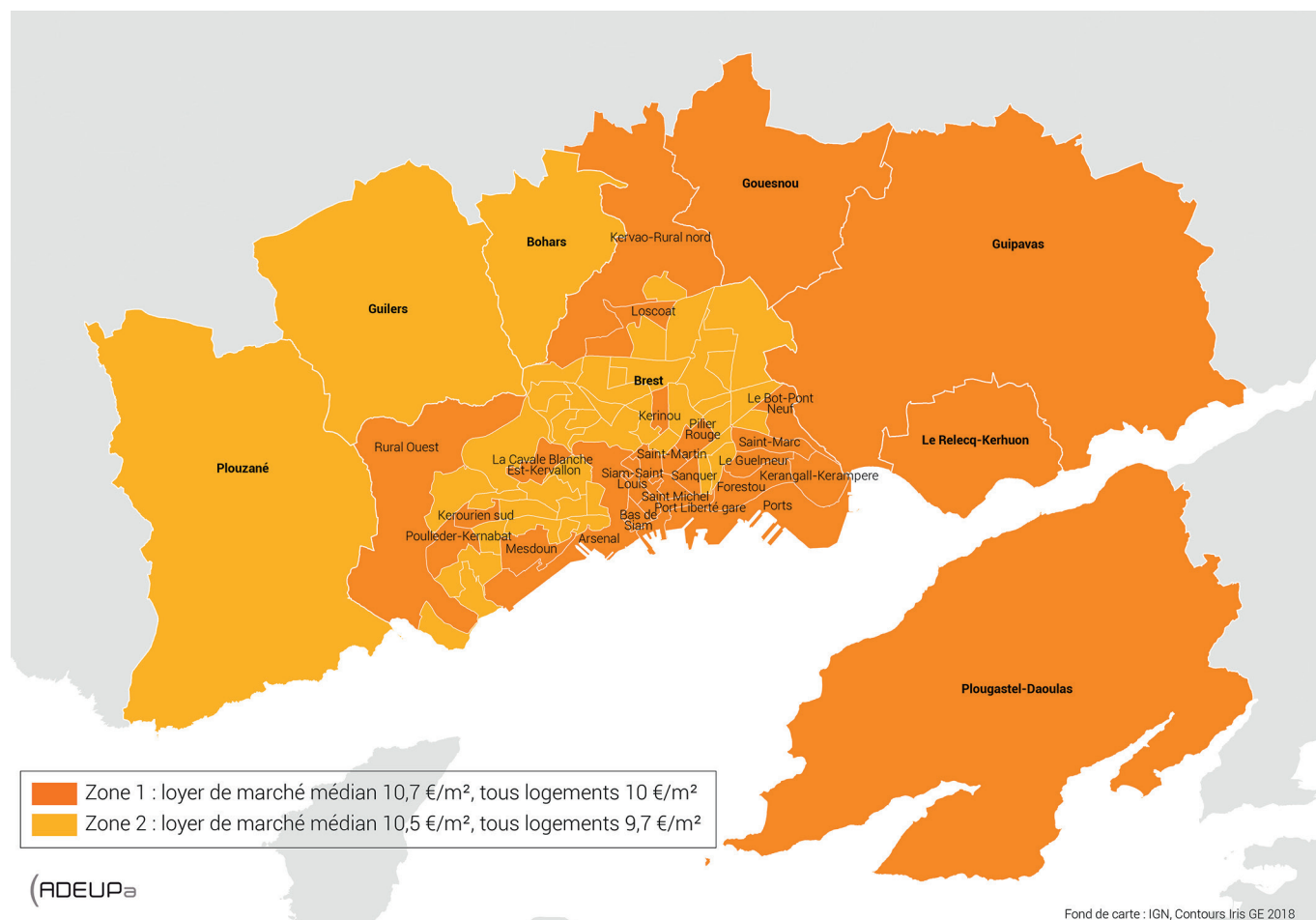


« En 2025, il y a eu encore moins de turn-over que les années précédentes où la rotation dans les logements était déjà très faible. »

Source : enquête OLL 2025

## Niveaux de loyers par zone à Brest métropole

Loyer de marché médian selon la zone



Source : enquête OLL 2025

L'écart des niveaux de loyer entre la zone 1 et la zone 2 est très faible, que ce soit pour l'ensemble des logements ou seulement les logements loués depuis moins d'un an. Jusqu'alors, la zone 1 présentait des niveaux de loyers nettement plus élevés que la zone 2. Ce n'est plus le cas, signe que la tension s'étend à l'ensemble du périmètre d'observation.



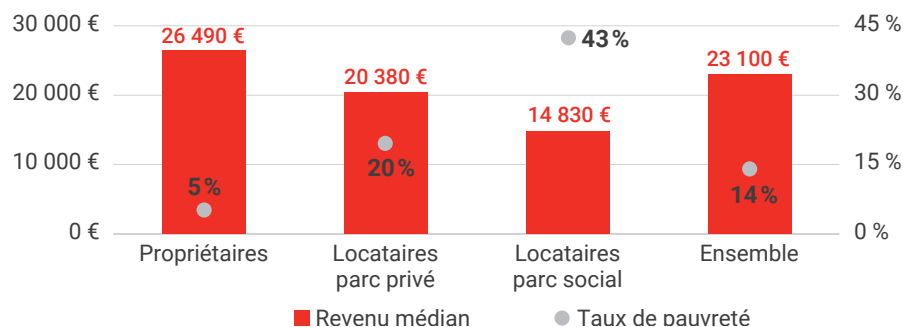
Crédit : Evan Lebourdais / Peintre officiel de la Marine

# Les revenus des locataires du parc privé

En 2021, à Brest métropole, les ménages locataires du parc privé disposent d'un revenu annuel médian de 20 380 € par unité de consommation (équivalent pour une personne seule), soit 1 700 € par mois (19 680 € dans la commune de Brest). Ce revenu disponible<sup>1</sup>, appelé aussi « niveau de vie », est inférieur à celui de l'ensemble des habitants de la métropole qui s'élève à 23 100 €.

19,5 % des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté<sup>2</sup>, soit environ 5 300 ménages. Ce taux est bien supérieur à l'ensemble de la population (14 %) mais largement inférieur à celui des locataires du parc social (42,5 %), environ 7 200 ménages.

Figure 6 - Niveaux de vie et taux de pauvreté par statut d'occupation à Brest métropole en 2021



Source : Insee, Filosofi 2021

1. Définition (source Insee) : « Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs. »

2. Taux de pauvreté au seuil de 60 %.

## Un assez bon équilibre entre loyers et revenus à Brest et en Bretagne en comparaison à d'autres villes françaises

Le graphique met en évidence des revenus médians qui varient sensiblement d'un territoire à l'autre, oscillant d'un peu plus de 1 550 € dans les villes les moins favorisées à près de 2 500 € à Paris, pour une personne seule. Dans le même temps, les loyers oscillent dans une fourchette beaucoup plus restreinte. Le prix d'un T2 dépasse rarement 700 € dans la majorité des villes du panel, mais franchit nettement les 1 000 € à Paris.

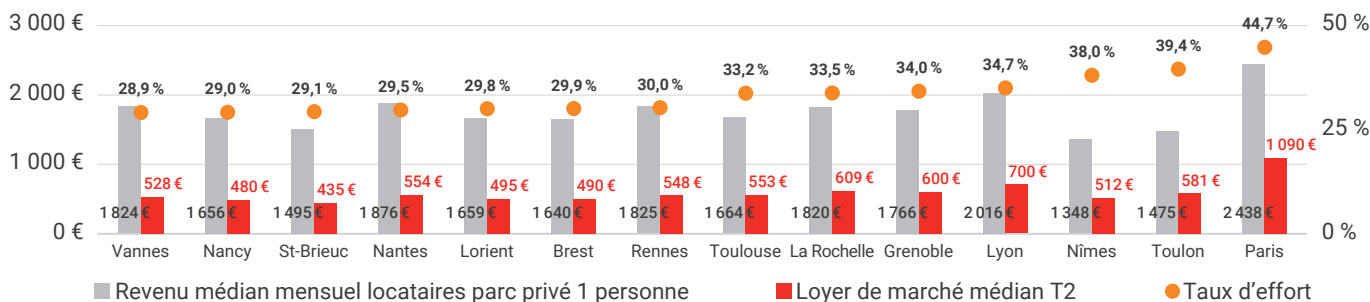
Mais la situation parisienne, si spectaculaire soit-elle, ne doit pas masquer celle d'autres villes où les écarts se creusent également. Dans des communes comme Toulon, Nîmes, Lyon, Grenoble ou La Rochelle, les taux d'effort dépassent régulièrement le tiers du revenu.

À l'opposé, certaines villes apparaissent encore relativement équilibrées. C'est particulièrement le cas dans plusieurs communes du nord-ouest comme Vannes, Saint-Brieuc, Nantes, Lorient, Brest ou Rennes. Les loyers y demeurent plus modérés et le niveau de revenu des locataires du parc privé ne figure pas parmi les plus faibles du panel. Cette conjugaison favorable contribue à maintenir une forme d'accessibilité au logement, même si

les tensions observées ces dernières années laissent penser que cet équilibre pourrait se fragiliser.

Il serait toutefois réducteur d'imaginer que les villes moyennes constituent systématiquement une solution plus accessible. Certaines d'entre elles affichent des taux d'effort aussi élevés que ceux des grandes métropoles. L'exemple de Toulon ou de Nîmes est particulièrement révélateur : malgré une taille et un dynamisme économique plus modestes, la combinaison d'un marché locatif contraint et de revenus médians relativement faibles crée un environnement où les locataires supportent un poids financier disproportionné pour se loger.

Figure 7 - Revenu médian mensuel des locataires du parc privé en 2021, loyer de marché médian d'un T2 du parc privé en 2024 dans les principales communes françaises et taux d'effort théorique pour louer un T2 (hors charges)



Source : Insee, Filosofi 2021, Observatoire des loyers 2024. Données disponibles pour la ville centre uniquement pour ces communes.

Méthodologie : le revenu disponible étant le revenu net après imputation de l'impôt et comprenant les prestations sociales, le ratio entre ce revenu et le loyer médian (hors charges) ne correspond pas au taux d'effort réel bien qu'il s'en approche. Ce ratio est donc utilisé ici afin de pouvoir comparer les territoires entre eux.

# Comparaison des loyers du logement le plus social au parc privé libre

Comparaison des niveaux de ressources et des loyers maximums applicables dans les logements HLM et dans les logements conventionnés Anah et défiscalisés

|  | PLAI Prêt locatif aidé d'intégration  | PLUS Prêt locatif à usage social | PLS Prêt locatif social            | PLI Prêt locatif intermédiaire      | LLI Logement locatif intermédiaire              | Dispositif Pinel  | Loc'Avantages   |
|--|---|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---|---|---|
| Qui investit et réalise ?  | Organismes HLM  |                                  |                                    |                                     | Institutionnels ou SCI                          | Particuliers investisseurs  |   |
| Quelles modalités de financement public ?  | TVA à 5,5 %, selon le type et la localisation (QPV), exonération de TFPB, prêt indexé sur le livret A |                                  |                                    |                                     | TVA à 10 %, crédit d'impôt sur la taxe foncière | Réduction d'impôt sur le revenu en fonction du niveau de loyer (Loc1, Loc2, Loc3)   |   |
| Quel zonage ?  | 1, 2, 3 Brest métropole zone 2  |                                  | A, B, C                            |                                     | Brest métropole B1                              |   |   |
| Quels plafonds de ressources ? (pour une personne seule, revenu fiscal de référence N-2) | 12 870 €  | 23 403 €                         | 30 424 €                           | 35 825 €                            | 35 825 €  | 35 435 €  | 35 825 € /<br>26 227 € /<br>14 425 €  |
| Quels niveaux de loyers ? (maximum, hors charge)   | 5,77 €/m <sup>2</sup>   | 6,49 €/m <sup>2</sup>            | Zone B1 :<br>9,85 €/m <sup>2</sup> | Zone B1 :<br>11,68 €/m <sup>2</sup> | Zone B1 :<br>11,68 €/m <sup>2</sup>             | Zone B1<br>Pinel Breton :<br>10,17 €/m <sup>2</sup><br>(12,02 €/m <sup>2</sup><br>pour 30 m <sup>2</sup> ,<br>9,34 €/m <sup>2</sup><br>pour 85 m <sup>2</sup> ) | Réduction de 15 % à 45 % par rapport au niveau de loyer observé dans la commune du logement (de 10,7 €/m <sup>2</sup> à 6,92 €/m <sup>2</sup> pour 24 m <sup>2</sup> à Brest et de 8,21 €/m <sup>2</sup> à 5,31 €/m <sup>2</sup> pour 87 m <sup>2</sup> ) |

## Pour rappel



### Loyer de marché médian :

- T1, en moyenne 24 m<sup>2</sup> :  
361 €/mois > 16,2 €/m<sup>2</sup>
- T4, en moyenne 87 m<sup>2</sup> :  
730 €/mois > 9,1 €/m<sup>2</sup>

À Brest, le loyer de marché médian dans le parc libre pour un T1 est de 16,2 €/m<sup>2</sup>, et 9,1 €/m<sup>2</sup> pour un T4 ; les loyers maximums du parc HLM sont tous en dessous pour le T1, voir très largement en dessous pour le PLAI et le PLUS. Et le loyer maximal du PLS, est très proche du loyer de marché pour les grandes typologies. De plus, les bailleurs sociaux n'appliquent pas forcément le loyer maximal possible.

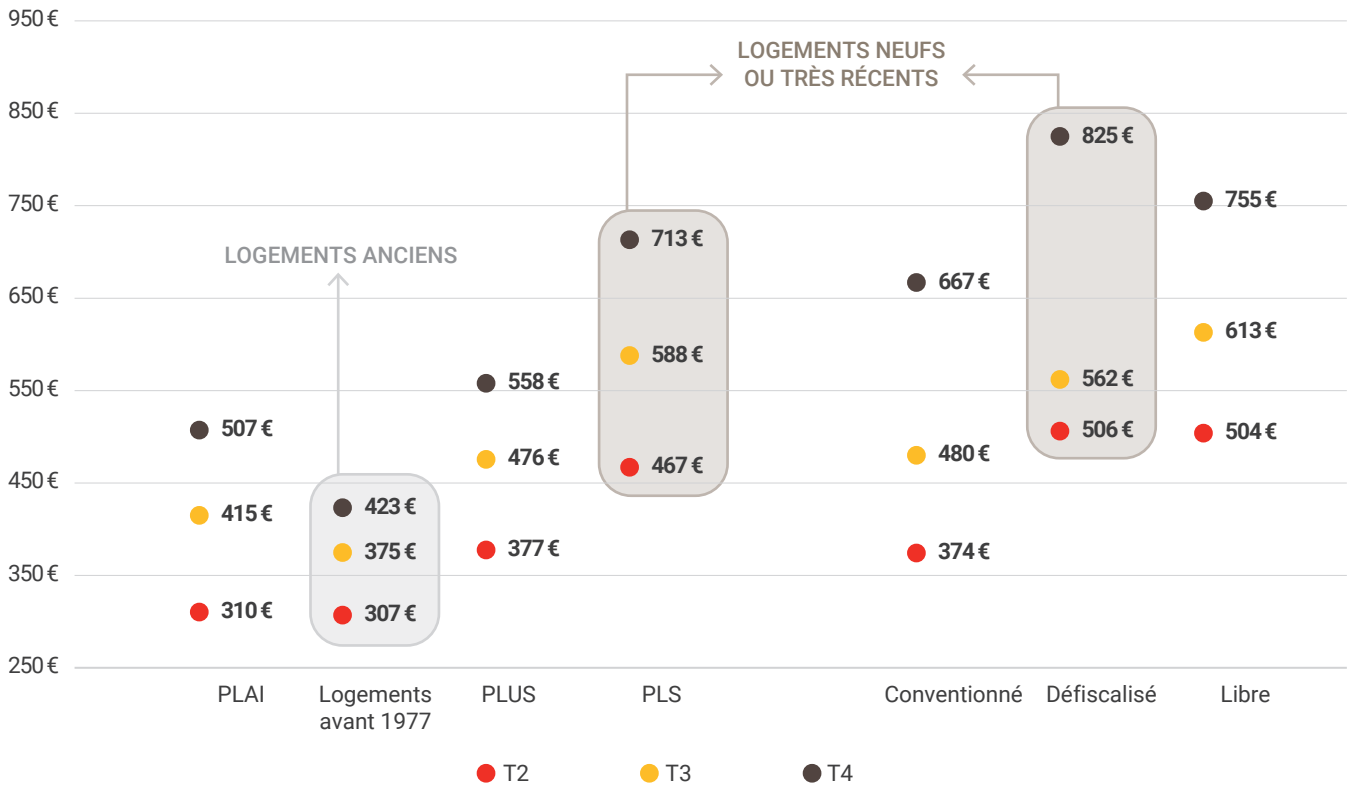
À l'inverse, les propriétaires de logements achetés via le dispositif Pinel fixent généralement le montant de loyer au plafond. Pour le T1, le loyer de plafond est plus bas que le loyer de marché mais il est au-dessus pour le T4. Ainsi, les propriétaires bailleurs de grands logements achetés via un dispositif de défiscalisation bénéficient d'un « effet d'aubaine », pouvant louer plus cher que le loyer de marché médian tout en bénéficiant d'une réduction d'impôt.

Les propriétaires de logements pouvant être intéressés pour louer en Loc'Avantages sont contraints de louer très en dessous du loyer de marché médian, surtout pour les petites typologies (10,7 €/m<sup>2</sup> en loyer social contre 16,2 €/m<sup>2</sup> de loyer médian de marché). Cet écart très important explique les difficultés rencontrées par les agences immobilières à vocation sociale et autres organismes d'intermédiation locative, à capter de nouveaux propriétaires ou à conserver leur portefeuille de propriétaires bailleurs.

Le dispositif Jeanbrun, lancé le 20 février 2026, remplace le Pinel et permet d'amortir 80 % du prix du bien (hors terrain) pour défiscaliser via l'immobilier locatif non meublé, avec un engagement de 9 ans minimum. Les plafonds de loyer sont calculés comme le Pinel (avec application d'un coefficient), et trois niveaux de loyer (intermédiaire, social et très social comme le Loc'Avantages). À la date de parution de cet observatoire, le décret d'application n'est pas encore paru.

« Il est extrêmement difficile de convaincre des propriétaires de louer en Loc'Avantages car les plafonds de loyer des petits logements sont beaucoup trop bas par rapport au locatif libre, surtout pour des logements de bonne qualité, rénovés récemment, qui peuvent se louer très facilement à des niveaux de prix élevés. »

Figure 8 - À Brest métropole, loyers moyens pratiqués par type de logement et modes de financement pour les locataires installés depuis 2022 pour les HLM et depuis 2024 pour le parc privé



Source : RPLS et enquête OLL 2025.

Précaution : les volumes de logements concernés sont souvent faibles donc faible fiabilité de la donnée.

Les logements sociaux construits avant 1977 sont ceux qui ont les niveaux de loyers moyens les plus faibles.

Assez logiquement, les PLAI présentent également des niveaux de loyers très bas, le loyer moyen d'un T4 en PLAI équivaut au loyer d'un T2 dans le parc privé libre.

Les loyers des logements PLUS et logements conventionnés Anah restent très en deçà du parc privé libre.

En revanche, les loyers des logements financés en PLS, ou par un dispositif de défiscalisation, ont des loyers moyens proches des loyers libres, voir au-dessus pour les T4 défiscalisés. À noter qu'il s'agit de logements construits très récemment donc de bonne qualité, avec des charges certainement maîtrisées.



Crédit: Damien Goret / Brest métropole

## Source de données

- 4 341 références de loyer collectées (logements loués vides)
- 16 % du parc locatif recensé
- 18 cabinets d'administration de biens fournisseurs de données
- 337 références collectés par téléphone auprès de propriétaires en gestion directe
- 8 communes couvertes

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

## 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.

## Lexique

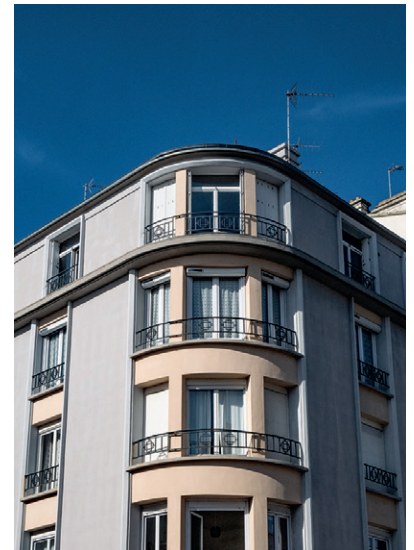
**Loyer du marché ou de relocation :** valeur du loyer des locataires ayant emménagé depuis moins d'un an.

**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.

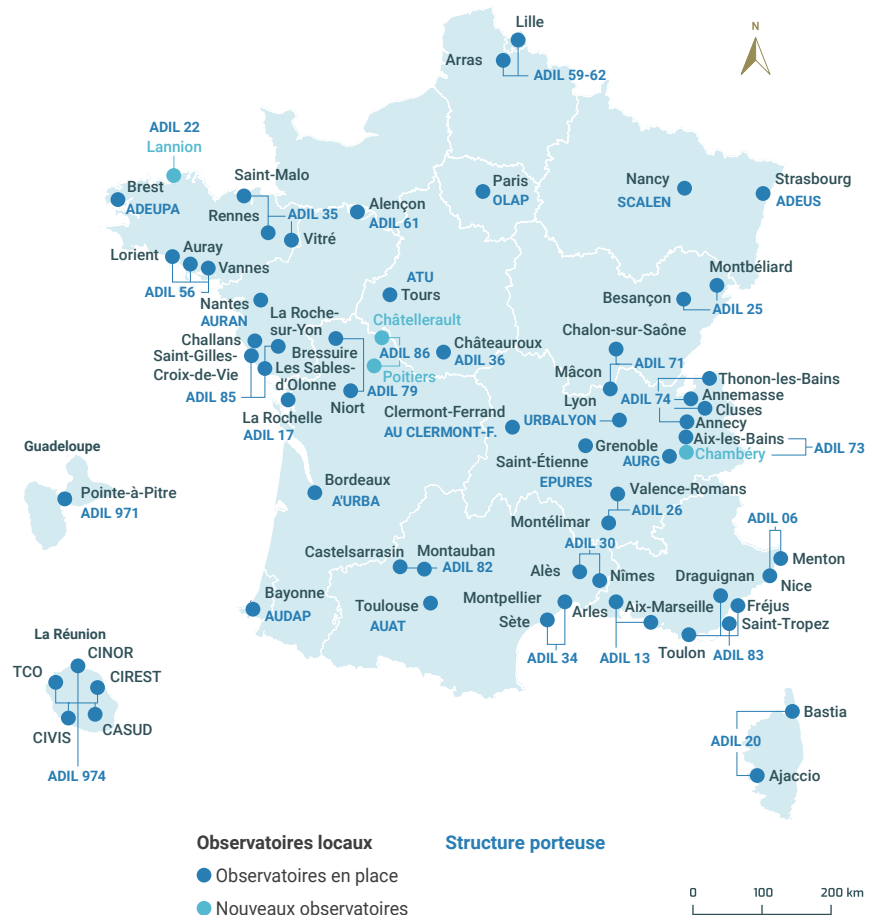
## En savoir plus et consulter les résultats des autres territoires

L'observatoire des loyers de la métropole brestoise fait partie du réseau national des Observatoires locaux des loyers (OLL). En 2025, 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](http://www.observatoires-des-loyers.org)



Crédit: Franck Bétermin / Brest métropole



# Annexes

L'ensemble des données proviennent de l'enquête sur les loyers de Brest métropole 2025 et sont accessibles sur la page de la publication du site internet de l'Adeupa.

## Loyers selon la période de construction et la typologie (ensemble des logements)

| Époque de construction :<br>avant 1946 |             |                    | Loyer au m <sup>2</sup>  |         |                         |         | Loyer mensuel            |         |                         |         |
|--|-------------|--------------------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|
| Type habitat                           | Nb enquêtes | Surface moyenne    | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne |
| Ensemble                               | 400         | 57 m <sup>2</sup>  | 8,9 €                    | 10,5 €  | 12,2 €                  | 9,9 €   | 409 €                    | 510 €   | 667 €                   | 563 €   |
| Maisons                                | 29          | 95 m <sup>2</sup>  | 7,4 €                    | 8,6 €   | 10,7 €                  | 8,8 €   | 740 €                    | 800 €   | 870 €                   | 837 €   |
| Appart 1P                              | 113         | 24 m <sup>2</sup>  | 12,2 €                   | 15,8 €  | 19,0 €                  | 14,9 €  | 330 €                    | 350 €   | 395 €                   | 358 €   |
| Appart 2P                              | 155         | 42 m <sup>2</sup>  | 9,8 €                    | 10,7 €  | 12,4 €                  | 10,8 €  | 409 €                    | 460 €   | 507 €                   | 457 €   |
| Appart 3P                              | 72          | 63 m <sup>2</sup>  | 9,6 €                    | 10,4 €  | 10,5 €                  | 10,0 €  | 520 €                    | 590 €   | 710 €                   | 626 €   |
| Appart 4P                              | 23          | 89 m <sup>2</sup>  | 7,2 €                    | 8,6 €   | 8,7 €                   | 7,9 €   | 616 €                    | 650 €   | 840 €                   | 705 €   |
| Appart 5P+                             | 8           | 125 m <sup>2</sup> | 8,0 €                    | 8,0 €   | 8,0 €                   | 7,8 €   | 1 010 €                  | 1 010 € | 1 010 €                 | 975 €   |

| Époque de construction :<br>1946-1970 |             |                    | Loyer au m <sup>2</sup>  |         |                         |         | Loyer mensuel            |         |                         |         |
|---------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|
| Type habitat                          | Nb enquêtes | Surface moyenne    | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne |
| Ensemble                              | 1 698       | 61 m <sup>2</sup>  | 8,1 €                    | 9,5 €   | 11,2 €                  | 9,2 €   | 449 €                    | 540 €   | 630 €                   | 564 €   |
| Maisons                               | 40          | 104 m <sup>2</sup> | 7,1 €                    | 7,6 €   | 10,2 €                  | 7,8 €   | 630 €                    | 780 €   | 814 €                   | 805 €   |
| Appart 1P                             | 226         | 29 m <sup>2</sup>  | 11,5 €                   | 13,6 €  | 15,3 €                  | 13,4 €  | 334 €                    | 395 €   | 435 €                   | 389 €   |
| Appart 2P                             | 463         | 44 m <sup>2</sup>  | 9,8 €                    | 11,0 €  | 12,5 €                  | 10,9 €  | 421 €                    | 480 €   | 554 €                   | 483 €   |
| Appart 3P                             | 600         | 63 m <sup>2</sup>  | 8,0 €                    | 8,8 €   | 10,0 €                  | 8,8 €   | 500 €                    | 550 €   | 615 €                   | 559 €   |
| Appart 4P                             | 279         | 76 m <sup>2</sup>  | 7,0 €                    | 8,0 €   | 9,3 €                   | 8,1 €   | 531 €                    | 600 €   | 695 €                   | 618 €   |
| Appart 5P+                            | 90          | 106 m <sup>2</sup> | 7,0 €                    | 9,2 €   | 9,6 €                   | 8,6 €   | 637 €                    | 1 000 € | 1 180 €                 | 912 €   |

| Époque de construction :<br>1971-1990 |             |                    | Loyer au m <sup>2</sup>  |         |                         |         | Loyer mensuel            |         |                         |         |
|---------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|
| Type habitat                          | Nb enquêtes | Surface moyenne    | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne |
| Ensemble                              | 586         | 67 m <sup>2</sup>  | 7,8 €                    | 9,2 €   | 10,6 €                  | 8,8 €   | 450 €                    | 550 €   | 680 €                   | 587 €   |
| Maisons                               | 26          | 111 m <sup>2</sup> | 7,5 €                    | 8,8 €   | 9,3 €                   | 7,7 €   | 750 €                    | 850 €   | 889 €                   | 853 €   |
| Appart 1P                             | 141         | 26 m <sup>2</sup>  | 10,9 €                   | 16,8 €  | 17,4 €                  | 14,1 €  | 327 €                    | 370 €   | 400 €                   | 369 €   |
| Appart 2P                             | 178         | 46 m <sup>2</sup>  | 8,9 €                    | 10,2 €  | 11,3 €                  | 10,1 €  | 420 €                    | 458 €   | 501 €                   | 469 €   |
| Appart 3P                             | 123         | 65 m <sup>2</sup>  | 7,4 €                    | 8,6 €   | 10,6 €                  | 8,7 €   | 496 €                    | 563 €   | 662 €                   | 563 €   |
| Appart 4P                             | 79          | 84 m <sup>2</sup>  | 7,3 €                    | 8,3 €   | 9,1 €                   | 8,0 €   | 498 €                    | 669 €   | 800 €                   | 664 €   |
| Appart 5P+                            | 39          | 89 m <sup>2</sup>  | 7,0 €                    | 8,1 €   | 9,9 €                   | 8,2 €   | 680 €                    | 758 €   | 780 €                   | 737 €   |

**Époque de construction :  
1991-2005**

| Type habitat | Nb enquêtes | Surface moyenne   | Loyer au m <sup>2</sup>  |         |                         |         | Loyer mensuel            |         |                         |         |
|--------------|-------------|-------------------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|
|              |             |                   | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne |
| Ensemble     | 375         | 48 m <sup>2</sup> | 9,5 €                    | 11,8 €  | 14,0 €                  | 10,6 €  | 350 €                    | 450 €   | 600 €                   | 511 €   |
| Maisons      | 34          | 94 m <sup>2</sup> | 8,1 €                    | 9,4 €   | 10,1 €                  | 9,2 €   | 610 €                    | 869 €   | 1 130 €                 | 863 €   |
| Appart 1P    | 139         | 23 m <sup>2</sup> | 13,4 €                   | 14,6 €  | 16,8 €                  | 14,9 €  | 300 €                    | 340 €   | 350 €                   | 341 €   |
| Appart 2P    | 133         | 39 m <sup>2</sup> | 11,0 €                   | 11,9 €  | 13,1 €                  | 11,8 €  | 428 €                    | 449 €   | 480 €                   | 460 €   |
| Appart 3P    | 52          | 65 m <sup>2</sup> | 7,4 €                    | 8,5 €   | 9,7 €                   | 8,6 €   | 500 €                    | 545 €   | 596 €                   | 558 €   |
| Appart 4P    | 12          | 83 m <sup>2</sup> | 8,1 €                    | 9,9 €   | 10,6 €                  | 9,2 €   | 704 €                    | 823 €   | 909 €                   | 763 €   |
| Appart 5P+   | 5           | 96 m <sup>2</sup> | 7,7 €                    | 10,0 €  | 11,1 €                  | 9,4 €   | 664 €                    | 1 000 € | 1 000 €                 | 898 €   |

**Époque de construction :  
après 2005**

| Type habitat | Nb enquêtes | Surface moyenne   | Loyer au m <sup>2</sup>  |         |                         |         | Loyer mensuel            |         |                         |         |
|--------------|-------------|-------------------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|
|              |             |                   | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne |
| Ensemble     | 1 282       | 67 m <sup>2</sup> | 9,2 €                    | 10,0 €  | 11,3 €                  | 9,7 €   | 502 €                    | 600 €   | 770 €                   | 647 €   |
| Maisons      | 137         | 99 m <sup>2</sup> | 8,4 €                    | 9,1 €   | 10,0 €                  | 8,8 €   | 785 €                    | 890 €   | 915 €                   | 879 €   |
| Appart 1P    | 77          | 32 m <sup>2</sup> | 11,5 €                   | 12,4 €  | 13,1 €                  | 12,6 €  | 374 €                    | 385 €   | 418 €                   | 397 €   |
| Appart 2P    | 588         | 44 m <sup>2</sup> | 10,0 €                   | 11,4 €  | 12,3 €                  | 11,3 €  | 460 €                    | 500 €   | 539 €                   | 498 €   |
| Appart 3P    | 398         | 61 m <sup>2</sup> | 9,4 €                    | 9,7 €   | 10,3 €                  | 9,9 €   | 530 €                    | 600 €   | 670 €                   | 598 €   |
| Appart 4P    | 70          | 86 m <sup>2</sup> | 7,6 €                    | 9,1 €   | 9,7 €                   | 8,7 €   | 678 €                    | 714 €   | 804 €                   | 740 €   |
| Appart 5P+   | 12          | 98 m <sup>2</sup> | 7,9 €                    | 8,2 €   | 9,9 €                   | 8,6 €   | 671 €                    | 804 €   | 1 000 €                 | 842 €   |

**Loyers de marché selon l'époque de construction et la typologie (locataires installés depuis moins d'un an)****Époque de construction :  
avant 1946**

| Type habitat | Nb enquêtes | Surface moyenne    | Loyer au m <sup>2</sup>  |         |                         |         | Loyer mensuel            |         |                         |         |
|--------------|-------------|--------------------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|
|              |             |                    | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne |
| Ensemble     | 137         | 60 m <sup>2</sup>  | 9,6 €                    | 10,5 €  | 12,3 €                  | 10,2 €  | 430 €                    | 510 €   | 713 €                   | 611 €   |
| Maisons      | 7           | 107 m <sup>2</sup> | 8,6 €                    | 11,4 €  | 11,4 €                  | 9,7 €   | 800 €                    | 1 150 € | 1 270 €                 | 1 038 € |
| Appart 1P    | 45          | 22 m <sup>2</sup>  | 15,2 €                   | 17,7 €  | 19,4 €                  | 16,5 €  | 350 €                    | 350 €   | 410 €                   | 370 €   |
| Appart 2P    | 51          | 43 m <sup>2</sup>  | 10,0 €                   | 10,8 €  | 11,4 €                  | 11,1 €  | 430 €                    | 480 €   | 500 €                   | 474 €   |
| Appart 3P    | 26          | 68 m <sup>2</sup>  | 9,6 €                    | 10,4 €  | 10,5 €                  | 10,1 €  | 570 €                    | 615 €   | 710 €                   | 686 €   |
| Appart 4P    | 6           | 111 m <sup>2</sup> | 7,2 €                    | 7,2 €   | 7,2 €                   | 7,4 €   | 840 €                    | 840 €   | 840 €                   | 820 €   |
| Appart 5P+   | 2           | 127 m <sup>2</sup> | 8,0 €                    | 8,0 €   | 8,0 €                   | 8,0 €   | 1 010 €                  | 1 010 € | 1 010 €                 | 1 007 € |

**Époque de construction :  
1946-1970**

| Type habitat | Nb enquêtes | Surface moyenne    | Loyer au m <sup>2</sup>  |         |                         |         | Loyer mensuel            |         |                         |         |
|--------------|-------------|--------------------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|
|              |             |                    | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne |
| Ensemble     | 456         | 58 m <sup>2</sup>  | 8,9 €                    | 10,5 €  | 12,3 €                  | 9,9 €   | 458 €                    | 580 €   | 660 €                   | 573 €   |
| Maisons      | 7           | 121 m <sup>2</sup> | 5,0 €                    | 7,6 €   | 7,6 €                   | 6,6 €   | 750 €                    | 780 €   | 780 €                   | 793 €   |
| Appart 1P    | 76          | 28 m <sup>2</sup>  | 12,4 €                   | 14,4 €  | 16,0 €                  | 14,2 €  | 350 €                    | 403 €   | 435 €                   | 403 €   |
| Appart 2P    | 117         | 45 m <sup>2</sup>  | 10,5 €                   | 12,0 €  | 12,6 €                  | 11,6 €  | 447 €                    | 510 €   | 589 €                   | 516 €   |
| Appart 3P    | 168         | 62 m <sup>2</sup>  | 8,7 €                    | 9,5 €   | 10,6 €                  | 9,4 €   | 550 €                    | 585 €   | 680 €                   | 583 €   |
| Appart 4P    | 68          | 79 m <sup>2</sup>  | 8,6 €                    | 9,1 €   | 9,6 €                   | 8,9 €   | 630 €                    | 675 €   | 750 €                   | 702 €   |
| Appart 5P+   | 20          | 112 m <sup>2</sup> | 8,7 €                    | 9,3 €   | 9,3 €                   | 9,0 €   | 980 €                    | 1 040 € | 1 040 €                 | 1 006 € |

**Époque de construction :  
1971-1990**

| Type habitat | Nb enquêtes | Surface moyenne   | Loyer au m <sup>2</sup>  |         |                         |         | Loyer mensuel            |         |                         |         |
|--------------|-------------|-------------------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|
|              |             |                   | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne |
| Ensemble     | 150         | 55 m <sup>2</sup> | 9,9 €                    | 10,6 €  | 14,3 €                  | 10,6 €  | 445 €                    | 550 €   | 750 €                   | 584 €   |
| Maisons      | 1           | 90 m <sup>2</sup> | 9,7 €                    | 9,7 €   | 9,7 €                   | 9,7 €   | 870 €                    | 870 €   | 870 €                   | 870 €   |
| Appart 1P    | 55          | 24 m <sup>2</sup> | 16,5 €                   | 17,4 €  | 21,1 €                  | 16,5 €  | 370 €                    | 380 €   | 400 €                   | 390 €   |
| Appart 2P    | 44          | 45 m <sup>2</sup> | 10,6 €                   | 10,8 €  | 14,3 €                  | 11,5 €  | 500 €                    | 520 €   | 550 €                   | 515 €   |
| Appart 3P    | 30          | 64 m <sup>2</sup> | 9,0 €                    | 10,8 €  | 10,8 €                  | 9,9 €   | 570 €                    | 670 €   | 680 €                   | 629 €   |
| Appart 4P    | 9           | 95 m <sup>2</sup> | 7,7 €                    | 7,8 €   | 9,1 €                   | 8,0 €   | 682 €                    | 750 €   | 790 €                   | 759 €   |
| Appart 5P+   | 11          | 82 m <sup>2</sup> | 9,9 €                    | 9,9 €   | 9,9 €                   | 9,5 €   | 780 €                    | 780 €   | 780 €                   | 772 €   |

**Époque de construction :  
1991-2005**

| Type habitat | Nb enquêtes | Surface moyenne   | Loyer au m <sup>2</sup>  |         |                         |         | Loyer mensuel            |         |                         |         |
|--------------|-------------|-------------------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|
|              |             |                   | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne |
| Ensemble     | 129         | 43 m <sup>2</sup> | 10,3 €                   | 11,3 €  | 14,5 €                  | 10,9 €  | 350 €                    | 450 €   | 500 €                   | 470 €   |
| Maisons      | 7           | 91 m <sup>2</sup> | 9,7 €                    | 10,1 €  | 12,1 €                  | 10,1 €  | 814 €                    | 950 €   | 1 080 €                 | 913 €   |
| Appart 1P    | 63          | 21 m <sup>2</sup> | 14,5 €                   | 16,8 €  | 17,5 €                  | 16,0 €  | 290 €                    | 350 €   | 350 €                   | 339 €   |
| Appart 2P    | 42          | 40 m <sup>2</sup> | 11,3 €                   | 11,3 €  | 12,0 €                  | 11,4 €  | 450 €                    | 450 €   | 463 €                   | 455 €   |
| Appart 3P    | 14          | 65 m <sup>2</sup> | 7,4 €                    | 7,4 €   | 7,7 €                   | 8,0 €   | 500 €                    | 500 €   | 500 €                   | 526 €   |
| Appart 4P    | 2           | 82 m <sup>2</sup> | 9,5 €                    | 10,1 €  | 10,7 €                  | 10,1 €  | 724 €                    | 827 €   | 930 €                   | 827 €   |
| Appart 5P+   | 1           | 90 m <sup>2</sup> | 11,1 €                   | 11,1 €  | 11,1 €                  | 11,1 €  | 1 000 €                  | 1 000 € | 1 000 €                 | 1 000 € |

**Époque de construction :  
après 2005**

| Type habitat | Nb enquêtes | Surface moyenne    | Loyer au m <sup>2</sup>  |         |                         |         | Loyer mensuel            |         |                         |         |
|--------------|-------------|--------------------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|
|              |             |                    | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne |
| Ensemble     | 356         | 66 m <sup>2</sup>  | 9,6 €                    | 10,0 €  | 12,0 €                  | 9,7 €   | 490 €                    | 593 €   | 730 €                   | 645 €   |
| Maisons      | 33          | 107 m <sup>2</sup> | 9,1 €                    | 9,9 €   | 10,0 €                  | 8,4 €   | 768 €                    | 890 €   | 990 €                   | 898 €   |
| Appart 1P    | 26          | 30 m <sup>2</sup>  | 12,0 €                   | 13,8 €  | 15,8 €                  | 13,8 €  | 379 €                    | 406 €   | 456 €                   | 420 €   |
| Appart 2P    | 162         | 43 m <sup>2</sup>  | 10,0 €                   | 12,0 €  | 12,5 €                  | 11,6 €  | 470 €                    | 515 €   | 550 €                   | 501 €   |
| Appart 3P    | 112         | 59 m <sup>2</sup>  | 9,6 €                    | 9,8 €   | 10,8 €                  | 10,2 €  | 480 €                    | 600 €   | 669 €                   | 603 €   |
| Appart 4P    | 20          | 86 m <sup>2</sup>  | 6,6 €                    | 9,4 €   | 10,1 €                  | 8,7 €   | 682 €                    | 705 €   | 820 €                   | 744 €   |
| Appart 5P+   | 3           | 95 m <sup>2</sup>  | 8,4 €                    | 9,7 €   | 10,6 €                  | 9,6 €   | 770 €                    | 943 €   | 1 000 €                 | 904 €   |

**Loyers selon la zone et la typologie (ensemble des logements)****Zone 1**

| Type habitat | Nb enquêtes | Surface moyenne    | Loyer au m <sup>2</sup>  |         |                         |         | Loyer mensuel            |         |                         |         |
|--------------|-------------|--------------------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|
|              |             |                    | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne |
| Ensemble     | 2566        | 61 m <sup>2</sup>  | 8,8 €                    | 10,0 €  | 11,8 €                  | 9,6 €   | 450 €                    | 550 €   | 680 €                   | 590 €   |
| Maisons      | 140         | 100 m <sup>2</sup> | 8,0 €                    | 9,0 €   | 9,4 €                   | 8,5 €   | 740 €                    | 825 €   | 910 €                   | 851 €   |
| Appart 1P    | 372         | 25 m <sup>2</sup>  | 12,7 €                   | 14,6 €  | 16,8 €                  | 14,5 €  | 320 €                    | 364 €   | 413 €                   | 365 €   |
| Appart 2P    | 991         | 44 m <sup>2</sup>  | 10,0 €                   | 10,8 €  | 12,5 €                  | 10,9 €  | 430 €                    | 482 €   | 550 €                   | 484 €   |
| Appart 3P    | 714         | 62 m <sup>2</sup>  | 8,5 €                    | 9,6 €   | 10,4 €                  | 9,5 €   | 522 €                    | 589 €   | 652 €                   | 588 €   |
| Appart 4P    | 242         | 90 m <sup>2</sup>  | 7,2 €                    | 8,0 €   | 9,4 €                   | 8,1 €   | 650 €                    | 721 €   | 840 €                   | 728 €   |
| Appart 5P+   | 107         | 110 m <sup>2</sup> | 7,4 €                    | 8,0 €   | 9,3 €                   | 8,4 €   | 750 €                    | 1 010 € | 1 040 €                 | 918 €   |

| Zone 2       |             |                    | Loyer au m <sup>2</sup>  |         |                         |         | Loyer mensuel            |         |                         |         |
|--------------|-------------|--------------------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|
| Type habitat | Nb enquêtes | Surface moyenne    | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne |
| Ensemble     | 1775        | 59 m <sup>2</sup>  | 8,4 €                    | 9,7 €   | 11,6 €                  | 9,4 €   | 424 €                    | 515 €   | 633 €                   | 556 €   |
| Maisons      | 126         | 100 m <sup>2</sup> | 7,6 €                    | 8,9 €   | 10,0 €                  | 8,6 €   | 750 €                    | 840 €   | 915 €                   | 853 €   |
| Appart 1P    | 324         | 26 m <sup>2</sup>  | 12,3 €                   | 14,4 €  | 17,4 €                  | 14,0 €  | 330 €                    | 350 €   | 390 €                   | 363 €   |
| Appart 2P    | 526         | 42 m <sup>2</sup>  | 9,8 €                    | 11,3 €  | 12,4 €                  | 11,0 €  | 420 €                    | 457 €   | 510 €                   | 462 €   |
| Appart 3P    | 531         | 64 m <sup>2</sup>  | 8,0 €                    | 9,1 €   | 9,7 €                   | 8,8 €   | 490 €                    | 550 €   | 621 €                   | 565 €   |
| Appart 4P    | 221         | 74 m <sup>2</sup>  | 7,2 €                    | 8,4 €   | 9,1 €                   | 8,1 €   | 513 €                    | 600 €   | 675 €                   | 600 €   |
| Appart 5P+   | 47          | 94 m <sup>2</sup>  | 7,0 €                    | 8,2 €   | 9,9 €                   | 8,4 €   | 680 €                    | 780 €   | 780 €                   | 793 €   |

### Loyers de marché selon la zone et la typologie (locataires installés depuis moins d'un an)

| Zone 1       |             |                    | Loyer au m <sup>2</sup>  |         |                         |         | Loyer mensuel            |         |                         |         |
|--------------|-------------|--------------------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|
| Type habitat | Nb enquêtes | Surface moyenne    | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne |
| Ensemble     | 749         | 59 m <sup>2</sup>  | 9,3 €                    | 10,7 €  | 12,6 €                  | 10,1 €  | 465 €                    | 540 €   | 680 €                   | 598 €   |
| Maisons      | 32          | 116 m <sup>2</sup> | 8,6 €                    | 9,1 €   | 11,4 €                  | 8,6 €   | 800 €                    | 950 €   | 1 270 €                 | 999 €   |
| Appart 1P    | 148         | 25 m <sup>2</sup>  | 14,2 €                   | 16,0 €  | 17,2 €                  | 15,4 €  | 320 €                    | 380 €   | 420 €                   | 377 €   |
| Appart 2P    | 263         | 44 m <sup>2</sup>  | 10,5 €                   | 11,1 €  | 12,5 €                  | 11,5 €  | 450 €                    | 500 €   | 550 €                   | 502 €   |
| Appart 3P    | 213         | 60 m <sup>2</sup>  | 8,9 €                    | 9,9 €   | 10,8 €                  | 9,8 €   | 500 €                    | 600 €   | 649 €                   | 589 €   |
| Appart 4P    | 63          | 98 m <sup>2</sup>  | 7,2 €                    | 7,7 €   | 9,5 €                   | 8,2 €   | 724 €                    | 840 €   | 840 €                   | 801 €   |
| Appart 5P+   | 30          | 118 m <sup>2</sup> | 8,0 €                    | 8,0 €   | 9,3 €                   | 8,5 €   | 1 010 €                  | 1 010 € | 1 040 €                 | 1 002 € |

| Zone 2       |             |                   | Loyer au m <sup>2</sup>  |         |                         |         | Loyer mensuel            |         |                         |         |
|--------------|-------------|-------------------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|
| Type habitat | Nb enquêtes | Surface moyenne   | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne | 1 <sup>er</sup> quartile | Mediane | 3 <sup>e</sup> quartile | Moyenne |
| Ensemble     | 479         | 56 m <sup>2</sup> | 9,6 €                    | 10,5 €  | 12,0 €                  | 10,2 €  | 445 €                    | 550 €   | 700 €                   | 568 €   |
| Maisons      | 23          | 97 m <sup>2</sup> | 7,6 €                    | 9,9 €   | 10,0 €                  | 8,6 €   | 700 €                    | 780 €   | 920 €                   | 833 €   |
| Appart 1P    | 117         | 24 m <sup>2</sup> | 13,7 €                   | 17,0 €  | 18,4 €                  | 15,6 €  | 350 €                    | 350 €   | 400 €                   | 373 €   |
| Appart 2P    | 153         | 42 m <sup>2</sup> | 10,5 €                   | 11,4 €  | 12,0 €                  | 11,3 €  | 450 €                    | 480 €   | 515 €                   | 482 €   |
| Appart 3P    | 137         | 68 m <sup>2</sup> | 8,8 €                    | 9,6 €   | 10,5 €                  | 9,4 €   | 555 €                    | 600 €   | 710 €                   | 639 €   |
| Appart 4P    | 42          | 76 m <sup>2</sup> | 8,9 €                    | 9,1 €   | 9,6 €                   | 8,8 €   | 630 €                    | 675 €   | 750 €                   | 676 €   |
| Appart 5P+   | 7           | 81 m <sup>2</sup> | 9,9 €                    | 9,9 €   | 9,9 €                   | 9,7 €   | 780 €                    | 780 €   | 780 €                   | 784 €   |

### Pour aller plus loin

#### Avec l'Adeupa



Le parc locatif privé et ses niveaux de loyers en 2024

Adeupa - Février 2025



Le parc locatif privé et ses niveaux de loyers en 2023

Adeupa - Novembre 2023



La colocation : une réponse à la crise du logement pour les étudiants ?

Adeupa - Septembre 2025



La qualité de vie selon les habitant-e-s de Brest métropole

Adeupa - Avril 2022

#### Et ailleurs

- Enquête 2024 des loyers du parc privé  
Observatoires des loyers
- Les loyers du parc privé en France édition 2025  
Observatoires des loyers
- Calcul d'évolutions de loyers à partir des données des observatoires locaux des loyers : méthode et résultats  
Observatoires des loyers
- Les logements collectifs des trente glorieuses dans le marché locatif privé : particularités, rôle et positionnement  
Observatoires des loyers

**LES OBSERVATOIRES | HABITAT**

**Direction de la publication**

François Rivoal

**Réalisation**

Vanessa Cantet  
Arnaud Jaouen

**Relecture**

Magali Can

**Mise en page**

Cubik communication

**Tirage**

100 exemplaires

**Contact**

contact@adeupa-brest.fr

**Dépôt légal**

1<sup>er</sup> trimestre 2026

**ISSN**

1763-783X

**Référence**

26-032



**AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE**  
**18 rue Jean Jaurès - 29200 BREST**  
**Tél. 02 98 33 51 71**

**[www.adeupa-brest.fr](http://www.adeupa-brest.fr)**



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE