

LE PARC LOCATIF PRIVÉ

ET SES NIVEAUX DE LOYERS EN 2019

#81 | Novembre 2020

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Crédit photo : Pierre-François Watras - Brest métropole



31 295

ménages locataires du parc privé



8,5 €/m²

Loyer médian
des appartements



770 €

Loyer médian
des maisons

+2 567 ménages
locataires du parc privé
entre 2012 et 2017



69 %
des locataires ont
moins de 40 ans



64 % sont des
personnes seules



41 % des locataires sont dans
leur logement depuis moins de
deux ans

En 2019, le loyer médian des logements privés de la métropole s'élève à 8,4 €/m² de surface habitable, toutes périodes d'emménagement confondues. On observe une différence de loyer de près de 1 €/m² entre les locataires récents (8,9 €/m²) et les locataires « stables » (8 €/m²).

Le marché locatif privé brestois se caractérise durablement par son caractère accessible comparativement aux autres territoires d'observation du réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL).

Le parc locatif privé constitue de longue date la porte d'entrée dans la métropole et les acteurs du secteur notent, année après année, une tension qui s'intensifie sur deux segments importants : la maison locative et le logement étudiant. La restriction de l'application du dispositif Pinel à certaines zones bien définies de la métropole renforce l'attractivité, déjà importante, du parc ancien pour les investisseurs. C'est d'autant plus vrai que la métropole est éligible au dispositif Denormandie qui soutient les projets de réhabilitation sur le parc existant. Les professionnels de l'immobilier ont toutefois souligné que le marché du petit logement, qui pourrait intéresser les investisseurs, s'est tendu à Brest. Ils-elles indiquent même « ne plus avoir de biens à vendre en petites surfaces ».

Source : Insee 2012 et 2017, OLL 2019

Les loyers de Brest métropole en chiffres

Tous biens confondus

En 2019, le loyer médian hors charges d'un logement est de 8,4 €/m², toutes typologies confondues (maison ou appartement, le nombre de pièces ou encore la date d'emménagement).

Brest métropole présente les niveaux de loyers les plus abordables au regard de ceux pratiqués dans d'autres métropoles : 12,3 €/m² à Aix-Marseille, 10,4 €/m² à Rennes, 10 €/m² à Strasbourg par exemple. Les loyers sont proches d'autres villes du Grand Ouest telles que Lorient (8,5 €/m²), Vannes agglomération (8,9 €/m²) ou encore Auray-Quiberon (8,3 €/m²).

Les locataires « mobiles », c'est-à-dire ayant emménagé depuis moins d'un an, ont des loyers 0,50 €/m² plus élevés que la médiane toutes dates d'emménagements confondues. Toutefois, les logements des « mobiles » étant légèrement plus petits, leur loyer mensuel est identique.

Cette différence de loyer au m² entre les ménages qui demeurent dans leur logement et les emménagés récents est une constante dans l'ensemble des OLL.

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

Surface moyenne en m ²	Loyer mensuel médian en €	Loyer médian en €/m ²
60	450	8,4

À noter

Une difficulté à observer les évolutions de loyer

L'étude ne suit pas une cohorte de logements et, si le volume enquêté est sensiblement le même d'une année sur l'autre, il peut s'agir de logements différents. Dès lors, tout calcul d'évolution des prix serait erroné.

Toutefois, les acteurs ont souligné qu'ils observent « une petite augmentation des prix en centre-ville à l'occasion des relocations et sur certains quartiers mais rien de très significatif ».

Les loyers des « mobiles » dans la métropole brestoise

Surface moyenne en m ²	Loyer mensuel médian en €	Loyer médian en €/m ²
58	450	8,9



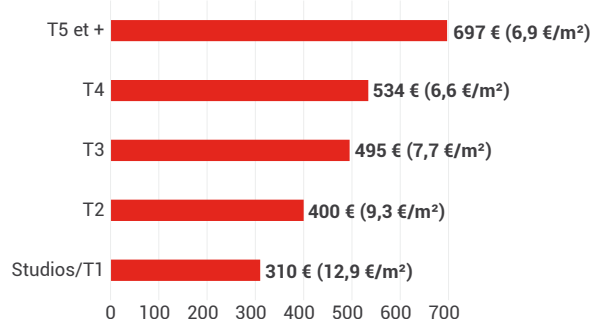
Crédit photo : Pierre-François Watras - Brest métropole

Le loyer des appartements

Des loyers au m² qui diminuent en fonction de la surface

En prix au m², les petites surfaces se louent toujours plus cher que les grandes. En 2019, les loyers du parc privé brestois ne dérogent pas à cette règle et s'échelonnent entre 12,9 €/m² et 6,9 €/m² pour les 1 pièce et 6,9 €/m² et 697 € pour les 5 pièces et plus (toutes dates d'emménagement confondues).

Loyers médians (hors charges) des appartements



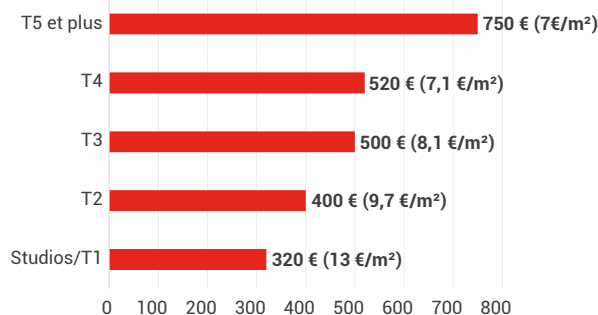
Des loyers plus élevés pour les locataires « mobiles » que pour les locataires « stables »

Le loyer médian de locataires emménagés depuis moins d'un an dans leur appartement s'élève à 9 €/m², soit 50 centimes de plus que le loyer médian toutes dates d'emménagement confondues. La différence avec les locataires les plus anciennes, au-delà de 6 ans, est significative puisque ces dernières s'acquittent de loyers médians de 7,6 €/m². C'est dans le cas des studios que la différence entre mobiles et stables (6 ans et plus) est la plus importante puisque le loyer est de 13 €/m² dans le cas des premiers et de 10,8 € pour les seconds.

En effet, en dehors des zones où les loyers sont encadrés, la fixation des loyers est libre à la relocation. Dès lors, pour les petites surfaces dédiées aux étudiant·es, celles pour lesquelles on observe une certaine tension, les loyers peuvent augmenter d'un·e locataire à l'autre. C'est un élément explicatif de la baisse du turn over dans le logement étudiant telle qu'elle est décrite par les professionnel·les.

Pour les petites surfaces dédiées aux étudiant·es, celles pour lesquelles on observe une certaine tension, les loyers peuvent augmenter d'un·e locataire à l'autre.

Loyers médians de relocation (hors charges) des appartements 2019



Parole d'acteur

De nouvelles modalités de mise en location

Des propriétaires ont opté pour le régime de location en meublé pour des raisons fiscales car ils·elles bénéficient de 50 % d'abattement systématique. Ces appartements ne connaissent pas de turn over plus important que des logements loués vides. De plus, la différence de loyer est modeste : un studio se loue nu à 300 € et meublé à 310–320 €.

Une forme particulière de colocation se développe et de nombreux investisseurs se lancent sur ce créneau : ils·elles acquièrent un appartement environ 80 000 €/90 000 € et réalisent 20 000 € de travaux. Ils·elles louent des chambres entre 350 et 400 €. L'investissement est vite rentabilisé. Les professionnel·les estiment que, sur un plan juridique, le montage est bancal ; ils parlent même de « nid à contentieux ». D'ailleurs, ils·elles ne prennent pas ces biens en gestion qui sont alors gérés directement par leur propriétaire.

À noter

Des APL qui viennent solvabiliser les locataires, le cas des étudiant·es

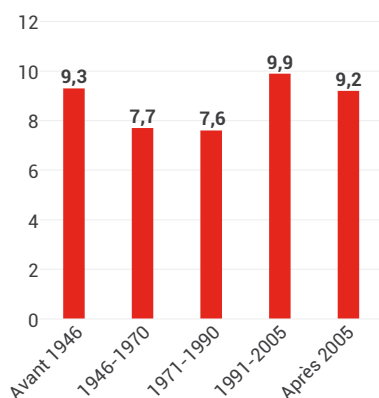
Depuis quelques années la question de la refonte des aides au logement est posée par les pouvoirs publics. À l'heure actuelle, les aides au logement sont largement ouvertes aux étudiant·es et permettent de couvrir une partie des loyers qui peut aller jusqu'à 70 % du loyer médian des studios pour les étudiant·es boursier·ères.

Pour une location libre classique, cette aide s'élève à 173 €/mois pour un·e étudiant·e non boursier·ère à 219 € s'il·elle l'est. Dans le cas de colocation, l'aide est accordée à l'ensemble des étudiants du logement mais elle est moins élevée. À titre d'exemple, pour deux étudiant·es en colocation dans un T3, cette aide s'élèvera à 74 €/mois pour un·e non boursier·ère à 112 €/mois dans le cas contraire.

Des loyers qui varient en fonction de l'année de construction

Avec un loyer médian de 9,9 €/m², le parc le plus valorisé est celui produit entre 1991 et 2005. Ses loyers sont plus élevés de 70 centimes d'euros que ceux du parc plus récent (après 2005). On peut y voir les effets du plafonnement des loyers générés par les différents dispositifs de défiscalisation.

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



Parole d'acteur

Les effets des dates de construction sur les loyers

Les loyers des immeubles des années 60-70 demeurent les plus abordables. Ils pâtissent parfois de certains défauts qui peuvent expliquer cette baisse de la valeur locative : mauvaise isolation, quartier populaire...

On note au contraire un plus grand attrait pour les appartements des années 70-80 qui bénéficient plus souvent de balcons ou de terrasses et sont considérés comme des « appartements sympas ». Toutefois, lorsqu'elle est nécessaire, la rénovation de ces grands logements est coûteuse.

Loyers et surfaces / typologie et périodes de construction

Nombre de pièces		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005	Ensemble
Studios/T1	Surface moyenne	26	27	28	22	28	25
	Loyer médian (€/m ²)	12,8	11,9	12,4	14	12,4	12,9
T2	Surface moyenne	44	44	48	38	45	44
	Loyer médian (€/m ²)	8,9	9,1	8,8	10	9,8	9,3
T3	Surface moyenne	61	63	67	67	65	64
	Loyer médian (€/m ²)	7,6	7,5	7,1	7,8	8,9	7,7
T4	Surface moyenne	93	83	85	92	96	86
	Loyer médian (€/m ²)	6,6	6,7	6,9	6,3	7,8	6,6
Ensemble	Surface moyenne	47	60	59	44	57	54
	Loyer médian (€/m ²)	9,3	7,7	7,6	9,9	9,2	8,5

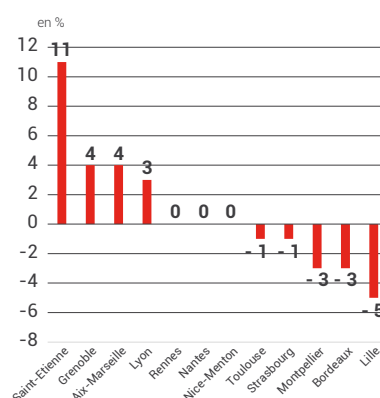
L'ÉTUDE ANIL



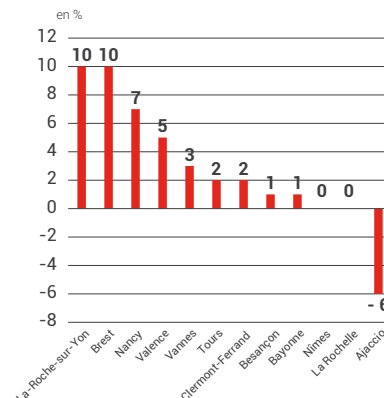
Une forte contribution des produits d'investissement récents à l'offre locative privée, septembre 2020

Une récente étude de l'Anil, qui porte sur l'ensemble des OLL, montre, qu'à structure comparable, les loyers du parc après 2005 sont en réalité très proches de ceux de la période précédente. L'étude indique même que, dans le cas de zones moins tendues, « les loyers du parc récent sont nettement plus élevés toutes choses égales par ailleurs (entre 7 % et 10 %) que ceux de la génération précédente. Dans ces marchés où les niveaux de loyers sont bas, et la production généralement faible depuis 1990, cela est le signe que les loyers des logements récents reflètent une qualité supérieure, pour une taille de logement et une localisation donnée. Le parc de la génération 1991-2005 a pu subir une décote particulièrement forte lors de la mise en location de la génération suivante ».

Grandes agglomérations (parc locatif privé > 50 000 logements)



Autres agglomérations (parc locatif privé < 50 000 logements)



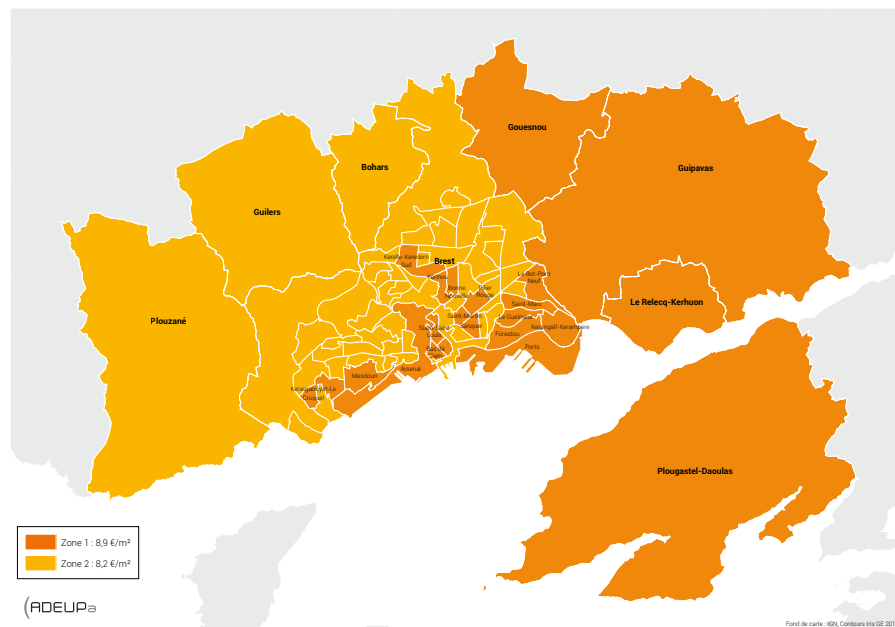
Un effet localisation limité

Depuis les trois dernières années, l'Adeupa organise son observation selon des zones de loyers comparables à partir de la technique des « isoloyers ». Cette modélisation permet de neutraliser la structure du parc (typologie, surface, âge) pour identifier des zones présentant des niveaux de loyers comparables.

Depuis la mise en œuvre de cette technique de zonage, il apparaît que, dans la métropole, la localisation n'est pas un facteur majeur de différenciation des loyers. On observe une distinction est/ouest qui perdure avec des loyers médians, tout type de logement confondu, de 8,7 €/m² dans le premier cas, 8,1 €/m² dans le second (pour mémoire, la médiane de l'ensemble du territoire métropolitain est de 8,4 €/m²).

La différence de loyer entre les zones 1 et 2 est très modeste pour ce qui est des maisons. Dans la première, les loyers s'élèvent à 8,1 €/m², dans la seconde à 7,9 €/m².

Loyer médian des appartements de Brest métropole



Le loyer des maisons

Un loyer médian de 770 € pour les maisons

Le loyer médian des maisons en location, toutes périodes d'emménagement confondues, s'élève à 770 €. Les locataires « mobiles » s'acquittent d'un loyer supérieur : leur loyer médian est de 795 € (soit 3 % de plus).

L'offre en maison locative demeure peu répandue et les professionnels soulignent à nouveau le manque d'offre. Avec une partie du marché accessible aux

ménages modestes et des conditions de crédit avantageuses, les ménages se tournent souvent vers l'accession. Si le marché de la vente semble à ce jour ne pas avoir pâti de la crise liée au Covid, les conditions d'accès à la propriété pourraient toutefois être durcies à l'avenir en raison des inquiétudes sur l'emploi et d'un resserrement des conditions d'accès au crédit pour certains profils. En effet, le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) recommande aux banques de

« revenir à des pratiques plus saines. Notamment : respecter le taux d'effort de 33 % et plafonner la durée des prêts à 25 ans ». Ce recours plus restreint à l'accession pourrait avoir des effets sur le marché locatif.

Parole d'acteur

Quid du marché de la maison locative ?

L'offre de maison est inférieure aux besoins. « Pas de biens maisons à louer ». Les investissements en maisons neuves ne sont plus éligibles au Pinel. Sans ce dispositif, l'investissement en maison est moins rentable qu'avec un appartement.



Crédit photo : Timothée Douy - Adeupa

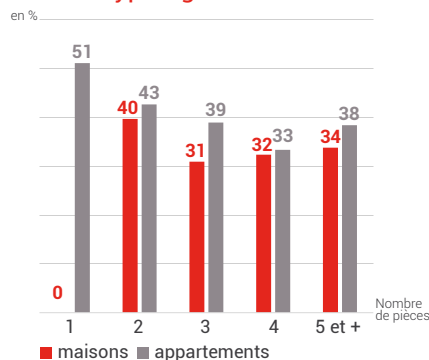
Le turn over des logements en fonction du nombre de pièces

L'exploitation des données du recensement (Insee, RP 2016, Fichier détail logement) permet d'apprécier finement la part des ménages du parc privé en mobilité.

La mobilité au sein du parc locatif varie en fonction de la taille des logements et de leur typologie. Dans les appartements, les ménages habitant des petites surfaces sont pour la moitié d'entre eux des emménagés récents. Cette proportion est proche du tiers des ménages au-delà de 4 pièces. Dans les maisons, la stabilité est plus grande quel que soit le nombre de pièces. Ces observations s'expliquent par le fait que les appartements, et singulièrement les petits appartements, sont attractifs pour les étudiant·es qui sont les ménages les plus mobiles. La stabilité plus importante dans les maisons montre que ce marché attractif et assez peu alimenté retient davantage les locataires.

Les appartements, et singulièrement les petits appartements, sont attractifs pour les étudiant·es qui sont les ménages les plus mobiles.

Part des emménagés récents selon la typologie*



* la donnée relative aux maisons d'une pièce, bien que présente dans le recensement n'a pas été prise en compte, ce cas de figure étant très rare

Entre 2012 et 2017, 2 567 ménages locataires supplémentaires ont été enregistrés dans la métropole, ce qui représente près de 200 unités de plus qu'entre 2010 et 2015. Ces données confirment le rôle joué par le parc locatif privé brestois comme porte d'entrée dans le pays de Brest pour les nouveaux·elles arrivant·es et comme premier statut d'occupation pour les décohabitants.

En effet, près des deux-tiers des ménages de la métropole résidant à l'extérieur de Brest métropole au 1^{er} janvier de l'année précédente sont locataires du parc privé au moment du recensement. À l'inverse, le statut de propriétaire occupant·e est peu représenté avec seulement 12 % des ménages.

Parole d'acteur

Quels effets de la crise sanitaire (Covid) et du confinement sur le marché locatif ?

L'Adil (Agence départementale information logements) note que cette difficile période n'a pas entraîné de hausse de consultations pour des impayés. « Le public que l'on pensait atteint a payé ses loyers ». Toutefois, les ménages en difficulté ont arbitré par ailleurs, ils ont moins mangé, ont emprunté de l'argent. Il sera nécessaire de rester vigilant car cela peut évoluer dans le temps (à la rentrée ? en fin d'année ?).

Les professionnel·les ont eu dans leur clientèle plusieurs couples qui quittaient Paris pour s'installer à Brest. « Sur la côte, les prix ont explosé. Les biens se vendent au prix et il y a 50 personnes dessus. »

Source des données

Les résultats présentés dans cette publication sont établis sur la base d'un échantillon de 4 022 logements loués vides collecté auprès des professionnel·les de l'immobilier et des particuliers, soit un taux de sondage de 15 % du parc locatif privé (hors meublés).

L'Adeupa remercie les professionnel·les de l'immobilier (Agence Centrale, Brest Avenir Immobilier, Foncia, Guy Hoquet, Janin Immobilier, Océanic Immobilier et Square Habitat) ainsi que l'Adil du Finistère pour leur contribution à la collecte des données.

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 2019, ce réseau compte 30 observatoires qui couvrent 51 agglomérations. Les OLL appliquent une méthodologie de recueil et de traitement des données unique visant à produire des données harmonisées, fiables et comparables.

Ces données peuvent être consultées sur le site suivant :

www.observatoires-des-loyers.org



LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication : Benjamin Grebot | Réalisation : Pascale Chodzko, Arnaud Jaouen

Maquette et mise en page : Timothée Douy

Contact : ADEUPa Brest-Bretagne | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest | Tél : 02 98 33 51 71

Tirage : 100 exemplaires | anne.ferec@adeupa-brest.fr

Dépôt légal : 4^e trimestre 2020 | ISSN : 1763-783 X | Réf : | Site web : www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE