

LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET SES NIVEAUX DE LOYERS EN 2024

#86 | Février 2025

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Credit : Pierre François Watras - Brest métropole



32 950
ménages
locataires
du parc privé
(en 2021)

soit
52 088
personnes



En moyenne, les loyers ont augmenté de **4,9 %** pour les logements qui ont été reloués entre janvier 2023 et juillet 2024



En 2024 :

Loyer mensuel médian (hors charges) tous types de biens confondus

500 €
soit 9,5 €/m²

Loyer mensuel médian (hors charges) des appartements

480 €
soit 9,7 €/m²

Loyer mensuel médian (hors charges) des maisons

800 €
soit 8,9 €/m²

Sur les 106 000 résidences principales de Brest métropole, 33 000 logements du parc privé sont en location, principalement situés dans la commune de Brest. La majorité de ces logements sont des appartements de petite taille (T1, T2 et T3).

En 2024, le loyer mensuel médian hors charges (toutes dates d'emménagement confondues) s'élève à 480 € pour les appartements (soit 9,7 €/m²) et à 800 € pour les maisons (soit 8,9 €/m²). Le loyer médian au mètre carré est bien plus élevé en 2024 qu'il ne l'était en 2023 (9,2 €/m² pour les appartements et 8,3 €/m² pour les maisons en 2023). Sur l'ensemble de l'agglomération, un quart des loyers sont inférieurs à 8 € par m² et par mois, un quart des loyers sont supérieurs à 11,2 €.

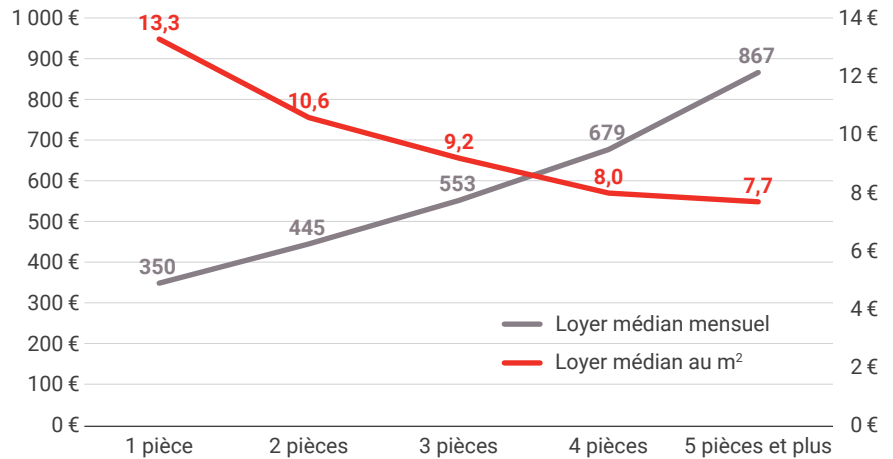
Les loyers des logements reloués entre janvier 2023 et juillet 2024 ont augmenté en moyenne de 4,9 %, une hausse moins marquée que celle de l'année précédente à la même période (+5,6 %).

Tous biens confondus

Plus le logement est petit, plus le loyer au mètre carré est élevé

Le loyer au mètre carré des logements est inversement proportionnel à leur nombre de pièces (et donc à la surface) : les petits logements sont plus chers au mètre carré que les grands. Il faut compter 13,3 €/m² pour un studio et 7,7 €/m² pour un T5 ou plus. Le loyer médian d'un logement de moins de 30 m² est de 14,5 €/m² quand celui des 120 m² ou plus est de 7,7 €/m².

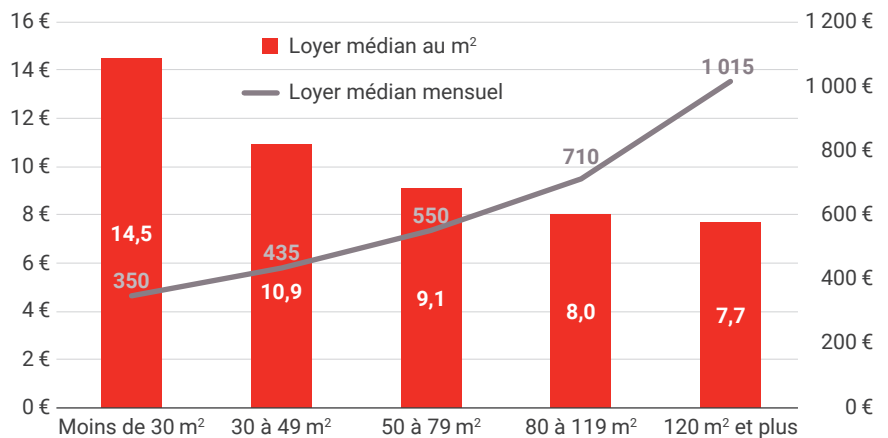
Loyer médian selon le nombre de pièces (en €)



Paroles de professionnels

« Les propriétaires qui font des travaux les répercutent toujours sur le loyer du nouveau locataire. C'est cela qui rend compliqué pour les logements loués à bas prix, il est difficile de convaincre un propriétaire de réaliser des travaux tout en conservant le même montant de loyer. »

Loyer médian selon la surface (en €)

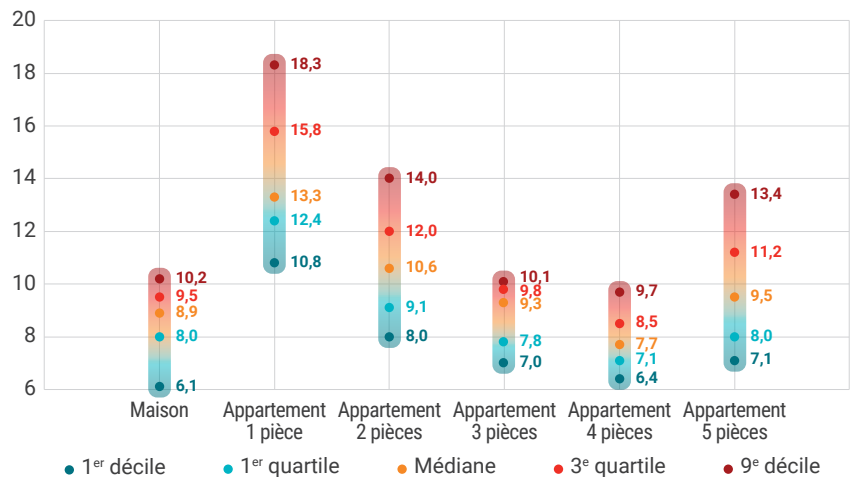


Une offre en petits logements à bas coût presque inexistante

Plus les logements sont petits, plus les loyers sont disparates et chers. 10 % des T1 sont à plus de 18,3 €/m² quand 90 % sont à plus de 10,8 €/m². En 2023, cet écart était encore plus important car le loyer du 1^{er} décile était de 9,3 €/m² tandis que le loyer du 9^e décile était identique à 2024. Cela signifie que l'offre en T1 à bas coût tend à disparaître.

Pour les autres typologies de logement, les écarts entre 1^{er} quartile, 1^{er} décile, médiane, 3^e quartile et 9^e décile se maintiennent, à un niveau sensiblement équivalent à celui de 2023 (seulement quelques centimes d'euros).

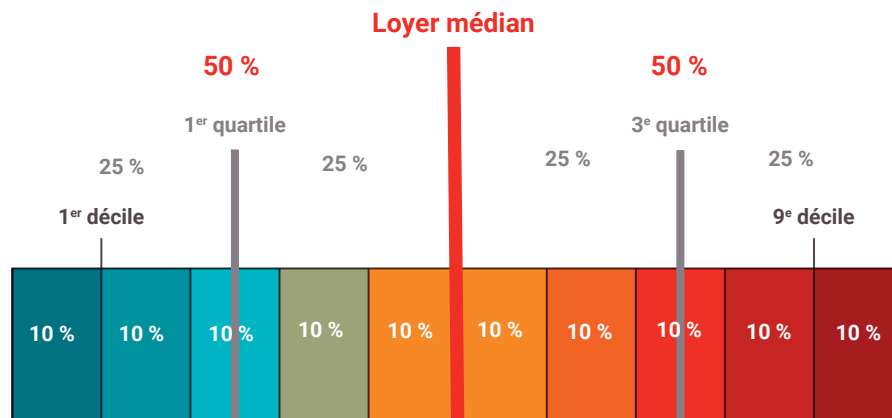
Dispersion des loyers (en €/m²) selon le type et la taille du logement



Les appartements de 5 pièces ou plus ont des niveaux de loyers pouvant être assez chers au mètre carré. La rareté de ce type de biens et leur localisation (beaucoup sont situés dans le secteur Siam) peuvent accentuer ce phénomène. Mais il est encore plus probable que certains de ces grands logements soient loués à la chambre, et soient donc plus onéreux.

Grille de lecture :

- la moitié des T1 est louée à moins de 13,3 €/m², l'autre moitié à plus de 13,3 €/m² (loyer médian)
- 25 % des T1 sont loués à moins de 12,4 €/m² et 75 % à plus de 12,4 €/m² (1^{er} quartile)
- 10 % des T1 sont loués à moins de 10,8 €/m² et 90 % à plus de 10,8 €/m² (1^{er} décile)
- 25 % des T1 sont loués plus de 15,8 €/m² et 75 % moins de 15,8 €/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

Si on ordonne la distribution des loyers de la métropole, les déciles, les quartiles et la médiane sont les valeurs qui partagent cette distribution en parties d'effectifs égaux. Ainsi :

- Le 1^{er} décile est le loyer au-dessous duquel se situent 10 % des loyers
- 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

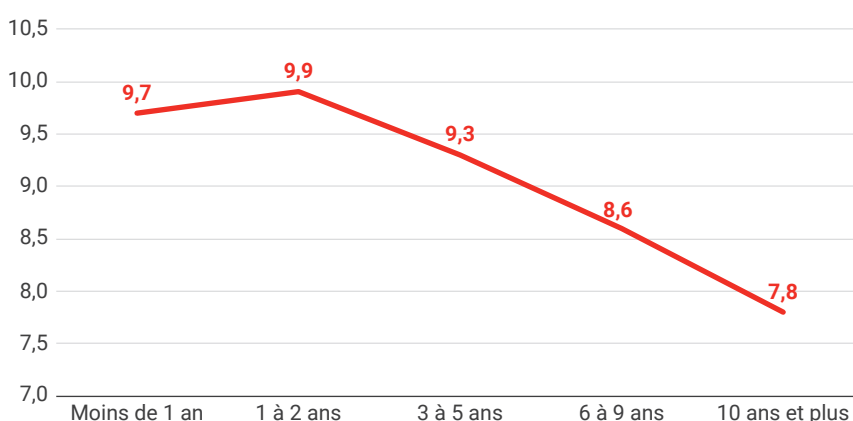
80 % des loyers se situent entre le 1^{er} et le 9^e décile, 50 % des loyers se situent entre le 1^{er} et le 3^e quartile

Les emménagés récents paient des loyers plus élevés

Le loyer médian des ménages stables (qui n'ont pas déménagé dans la période), tous types de biens confondus, est de 9,3 €/m², contre 9,7 €/m² pour les ménages mobiles (ayant emménagé depuis moins d'un an). Cependant, les écarts entre le loyer de relocation et celui des ménages stables varient selon le nombre de pièces.

En moyenne, les loyers ont augmenté de 4,9 % pour les logements qui ont connu un changement de locataires entre janvier 2023 et juillet 2024. L'année précédente, ils avaient connu une augmentation encore plus importante : 5,6 %. Ce sont surtout les ménages qui ont emménagé avant 2022 qui ont encore aujourd'hui des niveaux de loyers inférieurs aux loyers actuels de marché.

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



Ce sont les ménages emménagés entre 1 à 2 ans qui ont le niveau de loyer le plus élevé au m².

Montant des loyers pour les ménages mobiles et stables

	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
Mobile	8,5 €	9,7 €	12,0 €
Stable	7,8 €	9,3 €	10,7 €

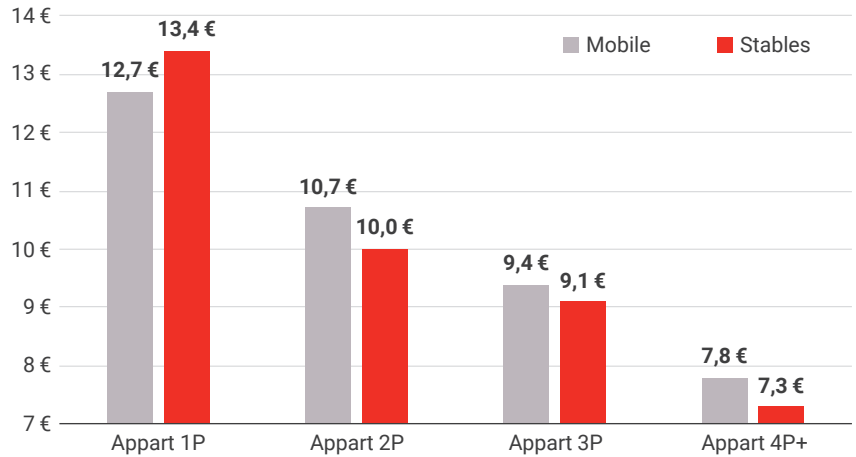
Le loyer des ménages stables pour les T1 est plus élevé que celui des ménages mobiles, contrairement aux autres types d'appartements. La durée d'occupation des studios étant probablement plus courte que celle des logements plus grands (car souvent occupés par des étudiants, plus mobiles que les travailleurs), la plupart des ménages « stables » ont probablement emménagé il y a un à deux ans.

Pour rappel, les locataires en place ne peuvent voir leur loyer augmenter plus que l'indice de référence des loyers (IRL). C'est lors des changements de locataires que les loyers peuvent être augmentés de manière plus significative.

“ Paroles de professionnels

« Il n'y a pratiquement jamais de vacance entre deux locataires. Parfois même, c'est compliqué car si l'appartement n'a pas été bien nettoyé ou si quelques menues réparations sont nécessaires, nous n'avons plus le temps de les réaliser dans de bonnes conditions avant l'entrée du nouveau locataire. »

Loyer médian des appartements selon le nombre de pièces pour les ménages mobiles et les ménages stables



Évolution de l'IRL

	Trimestre	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 %
	2	140,59	3,50 %
	3	141,03	3,49 %
	4	142,06	3,50 %
2024	1	143,46	3,50 %
	2	145,17	3,26 %
	3	144,51	2,47 %



Crédit : Mathieu Le Gall - Brest métropole

Un écart de loyer qui se creuse selon la ville ou le quartier

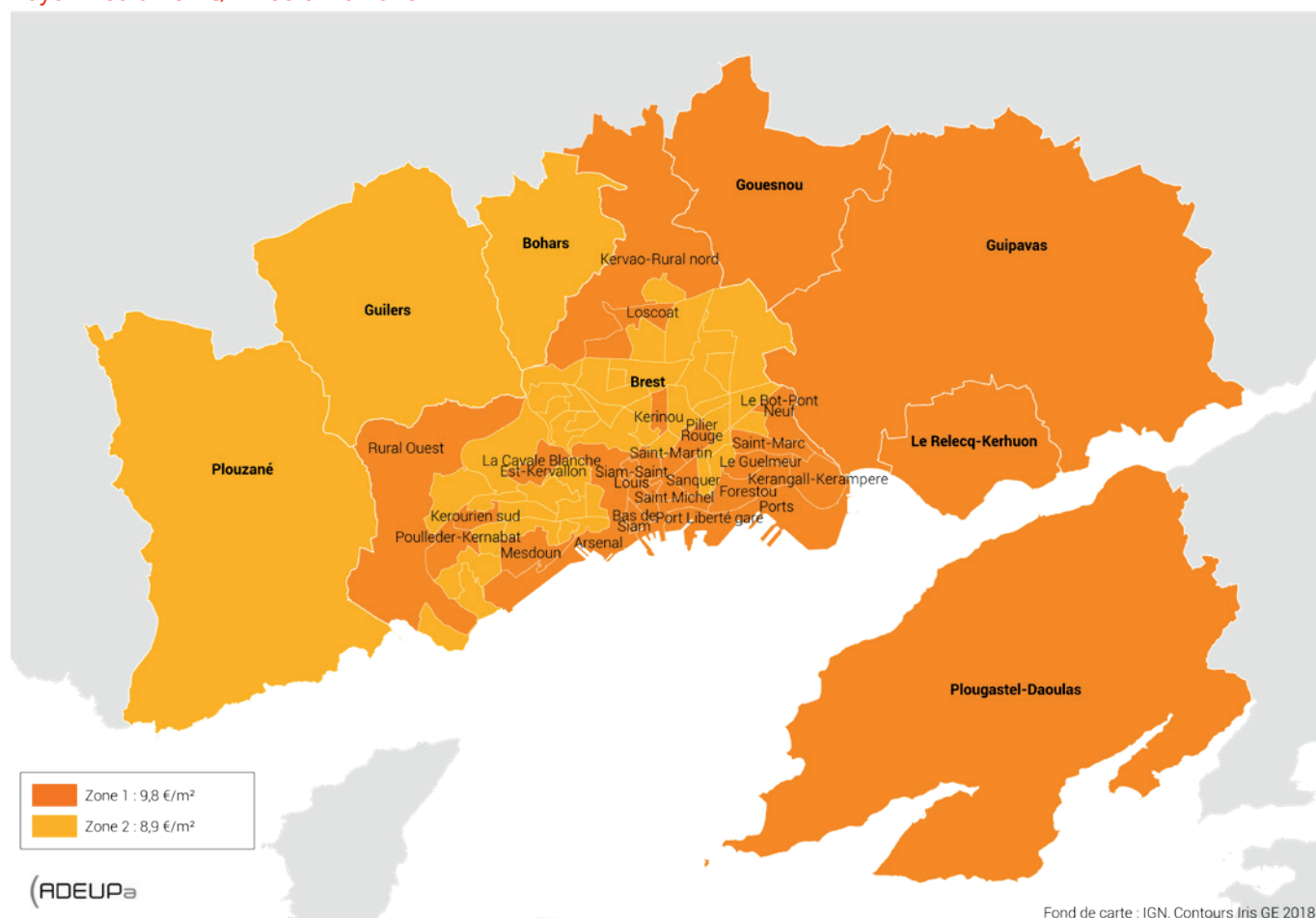
L'observatoire présente chaque année des zones de loyers comparables, à partir de la technique des « isoloyers ». Cette modélisation permet de neutraliser la structure du parc (typologie, surface, âge) pour identifier des zones présentant des niveaux de loyers comparables. Tous les 3 à 5 ans, les données de loyers sont analysées afin d'actualiser le zonage. La carte ci-dessous est le fruit d'une nouvelle modélisation réalisée à l'été 2021.

En 2024, le loyer médian en zone 1 (orange foncé) est de 9,8 €/m² et de 8,9 €/m² en zone 2 (orange clair). Comparativement aux années précédentes, l'écart de loyers entre les 2 zones est plus important : l'écart qui était de 0,7 € entre les deux zones en 2022 et 2023, est aujourd'hui de 0,9 €.



Crédit : Franck Bétermin - Brest métropole

Loyer médian en €/m² selon la zone



Les appartements en location

Les logements construits après 1991 sont les plus onéreux de la métropole, sauf pour les studios

Les appartements T1 d'avant 1946 sont ceux qui présentent un loyer médian le plus élevé (15,9 €/m²), parc principalement localisé dans les quartiers de Saint-Martin et Saint-Michel, très prisés par les étudiants. Hors T1, les logements construits entre 1991 et 2005 sont les plus onéreux car ils sont récents mais hors dispositifs de défiscalisation (Robien, Scellier, Duflot, Pinel entre 2003 et 2024 : réduction d'impôt pour l'achat d'un logement neuf mis en location) comme une partie des logements construits après 2005.

Saint-Martin et Saint-Michel, très prisés par les étudiants.

Loyer médian des appartements selon la période de construction et le nombre de pièces

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005	Ensemble
1 pièce	15,9 €	13,6 €	12,5 €	12,7 €	12,4 €	13,3 €
2 pièces	9,4 €	10,1 €	9,7 €	12,0 €	10,6 €	10,6 €
3 pièces	9,4 €	8,5 €	7,9 €	10,0 €	9,7 €	9,3 €
4 pièces	8,1 €	7,8 €	7,7 €	9,4 €	12,4 €	7,8 €
5 pièces et plus	7,7 €	7,2 €	7,1 €	7,6 €	8,3 €	7,4 €

Paroles de professionnels

« Les investisseurs sont toujours présents, malgré la hausse des prix d'achat et la fin du Pinel. La rentabilité brestoise est toujours intéressante comparée aux autres villes françaises. Peu de logements ont une étiquette énergétique G donc nous n'observons pas de mises en vente massives. »



Crédit : Pierre-François Watras - Brest métropole

Des niveaux de loyer plus élevés pour les emménagés depuis moins de 6 ans

Le loyer médian des ménages stables locataires d'appartements est de 9,6 €/m² quand il est de 9,9 €/m² pour les ménages mobiles (ayant emménagé depuis moins d'un an).

Les niveaux de loyers sont généralement plus élevés pour les ménages ayant emménagé récemment. Toutefois, les différences de loyer entre ceux ayant emménagé depuis moins d'un an, entre un et deux ans, ou entre trois et cinq ans, sont minimes, se chiffrant à quelques centimes. En revanche, une différence notable apparaît pour les ménages installés depuis plus de six ans. Le marché immobilier brestois s'est tendu à compter de 2018-2019, notamment avec le renforcement de l'attractivité de la métropole pour les étudiants.

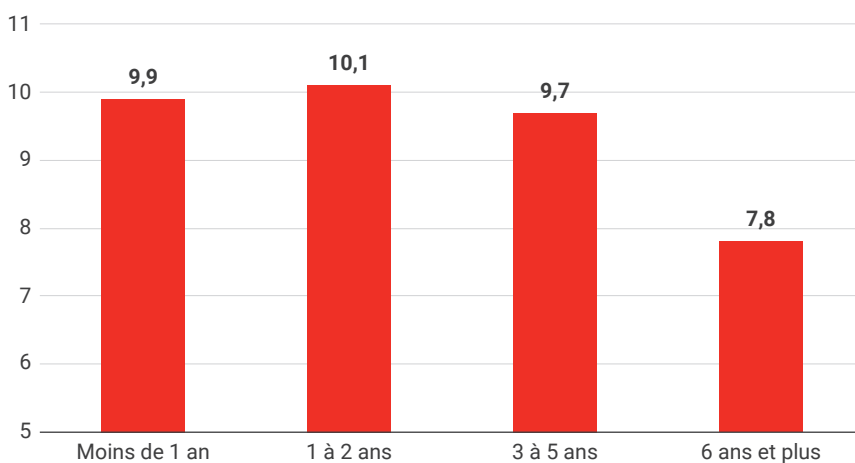
Les ménages ayant emménagé en 2021 et 2022 affichent un loyer médian légèrement supérieur à celui des ménages ayant emménagé en 2023-2024. Cette tendance peut probablement s'expliquer par la hausse des déménagements observée durant la période post-Covid.

Les niveaux de loyers des appartements en gestion directe sont un peu moins onéreux qu'en gestion déléguée, particulièrement pour les T1.



Crédit : Franck Bétermin - Brest métropole

Loyer médian des maisons selon la période de construction en 2023 (en €/m²)



Montant des loyers pour les ménages mobiles et stables en appartement

	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
Mobile	8,5 €	9,9 €	12,1 €
Stable	7,8 €	9,6 €	11,1 €

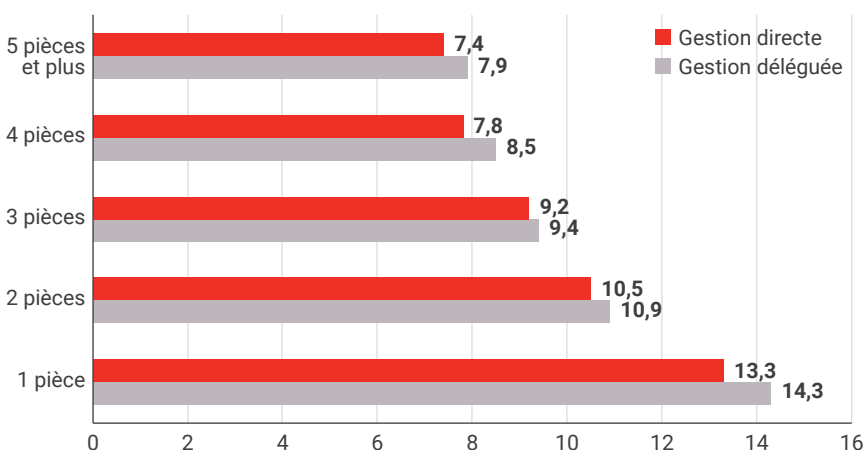
Paroles de professionnels

« Il n'y a plus de "déménagement plaisir". Les ménages changent de logement uniquement quand ils ont besoin d'un logement plus grand, plus petit ou moins cher. Il arrive que des retraités nous demandent de convaincre les propriétaires de ne pas appliquer l'IRL, car les retraités n'ont pas progressé autant que l'indice de référence des loyers et une hausse de loyer trop importante peut les mettre dans une situation compliquée. »

Paroles de professionnels

« En septembre-octobre, il n'y a plus de T1-T2 à louer, il ne reste que des appartements en colocation. Gérer une colocation à la chambre, c'est très chronophage. Nous n'acceptons que des colocations solidaires, pas de baux individuels. Le risque est trop grand que les espaces communs (cuisine, salon, salle de bains...) soient dégradés et dans ce cas, personne n'est responsable. »

Loyer médian des maisons selon la période de construction en 2023 (en €/m²)



Les maisons en location

Le loyer mensuel médian (hors charges) des maisons en 2023 était de 780 €, soit 8,3 €/m² contre aujourd'hui 800 €, soit 8,9 €/m².

Les maisons récentes, qui ont moins de 30 ans, restent celles dont le loyer mensuel est le plus élevé (plus de 800 € par mois).

Montant des loyers pour les ménages mobiles et stables en maison

	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
Mobile	8,0 €	9,0 €	9,5 €
Stable	7,6 €	8,6 €	9,6 €

Le loyer médian des ménages stables locataires de maisons est de 8,6 €/m² quand il est de 9 €/m² pour les ménages mobiles (ayant emménagé depuis moins d'un an).

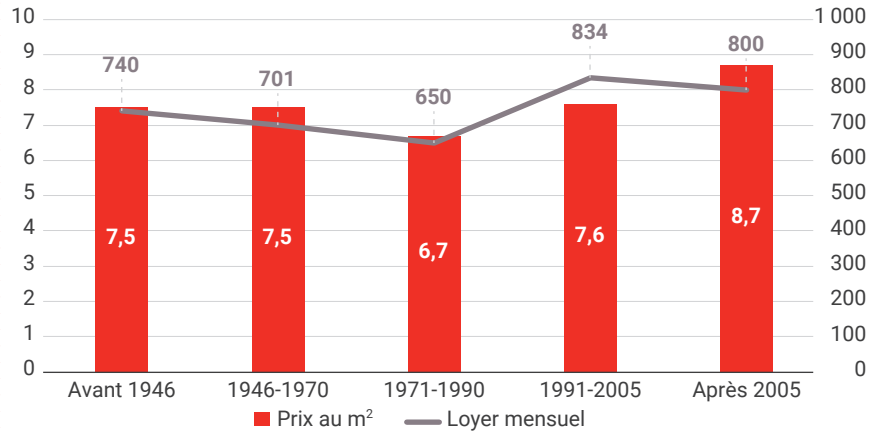
Comme pour les appartements, les ménages installés en 2021 et 2022 sont ceux qui paient les loyers les plus élevés.



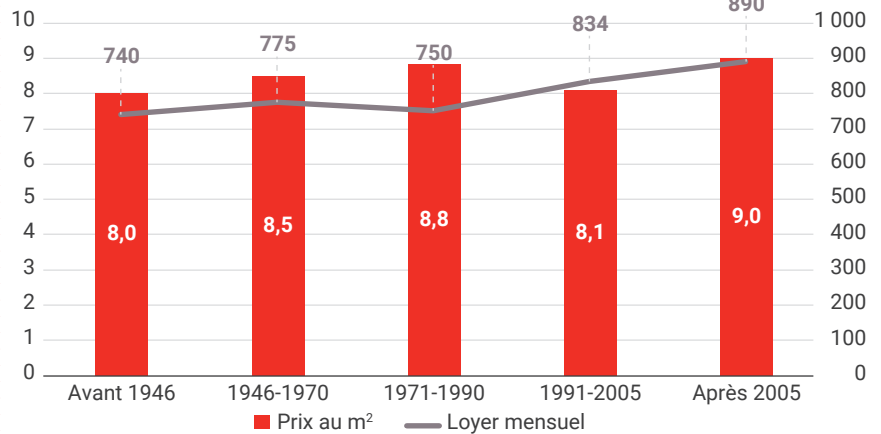
Crédit : Damien Goré - Brest métropole

Loyer médian des maisons selon la période de construction :

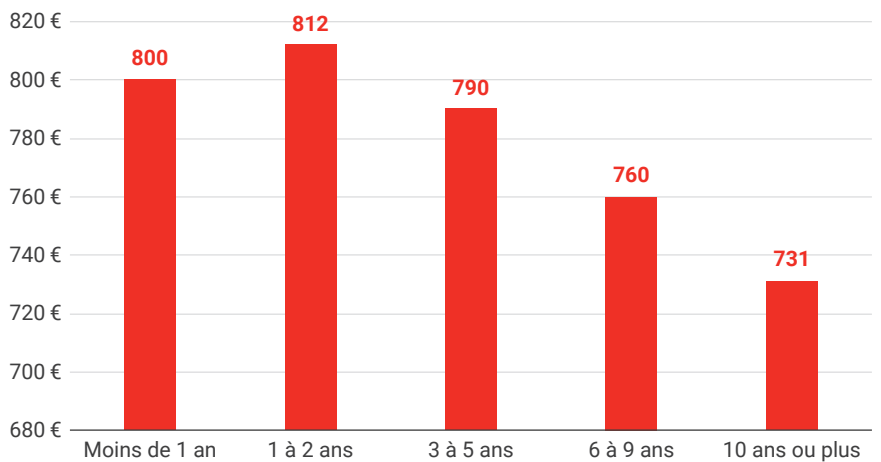
En 2023 (en €)



En 2024 (en €)



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



Les meublés de courte durée : offre concurrente ou complémentaire au parc locatif privé « classique » ?

Brest métropole compte près de 4 000 logements déclarés comme des « résidences secondaires ou occasionnelles » au sens de l'Insee, soit seulement 3,3 % des logements de la métropole. D'après l'Insee, « une résidence secondaire est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, vacances) et un logement occasionnel est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille) ». Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques d'agrément ou d'affaires sont classés en résidences secondaires.

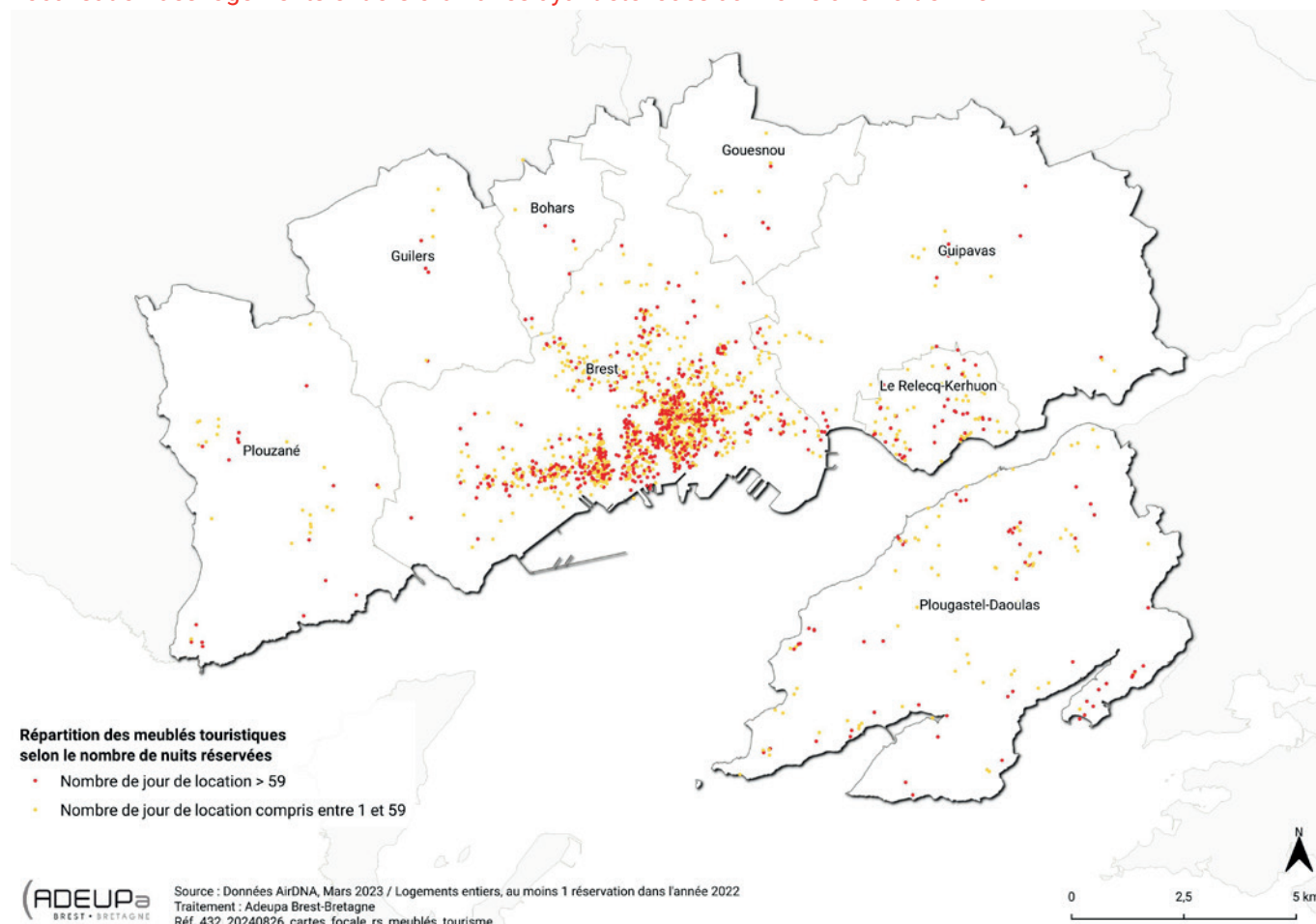
Le nombre de résidences secondaires est en augmentation, avec une hausse de 960 unités entre 2015 et 2021. Il s'agit très probablement de meublés de courte durée plutôt que de résidences secondaires ou logements occasionnels utilisés exclusivement par leurs propriétaires. Les meublés de tourisme représentent désormais la moitié de l'offre touristique marchande de la métropole qui inclue les meublés, gîtes, hôtels, campings, etc.

En 2022, 1 644 logements entiers ordinaires (hors chambres chez l'habitant ou dans un logement partagé, et hors logements insolites tels que yourtes, mobile-homes, bateaux, etc.) ont été réservés sur des plateformes comme Airbnb ou Abritel. Ces logements re-

présentent moins de 1,5 % du parc total de logements. Bien que ce chiffre puisse sembler élevé, il reste modeste comparé aux 32 950 logements du parc locatif privé occupé pour de la résidence principale. Parmi ces logements loués en meublé de courte durée, 740 ont été réservés pour plus de 60 jours, ce qui exclut les résidences principales louées lors des vacances de leurs propriétaires.

Selon l'une des plus importantes conciergeries brestoises, au moins la moitié des clients des meublés de courte durée sont des professionnels en déplacement (commerciaux, artisans, etc.) ou des étudiants en alternance et stagiaires, cela explique le nombre important de logements rive droite.

Localisation des logements entiers ordinaires ayant été loués au moins une nuit en 2022



La très grande majorité des meublés de courte durée sont situés dans la commune de Brest, dans le centre-ville et sur la rive droite.

Bien que leur nombre soit en forte augmentation, les meublés de courte durée ne semblent pas, pour l'instant, concurrencer fortement le

parc locatif privé, lui-même en forte augmentation en nombre et en part (+5 500 logements entre 2010 et 2021, soit 3 points de plus). En revanche, les meublés de courte durée répondent à d'autres besoins.

Chiffres clés des résidences secondaires et meublés de courte durée de Brest métropole

3 892

résidences secondaires ou occasionnelles en 2021



+960

résidences secondaires et occasionnelles entre 2015 et 2021
+0,7 pt



740

logements entiers ont été réservés plus de 60 jours



1 644

logements entiers ont été réservés au moins une nuit sur Aritel ou Airbnb en 2022, soit **1,4 %** du parc



Tarif moyen journalier de

71 €



12 300

lits touristiques marchands



10 millions

d'euros générés par les locations de courte durée pour les propriétaires en 2023

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.

Source des données

L'observatoire a collecté 4 729 logements loués vides dont 4 400 en gestion déléguée auprès de 13 professionnels de l'immobilier différents et 329 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, soit un taux de représentation égal à 17 % du parc locatif privé de Brest métropole.

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 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

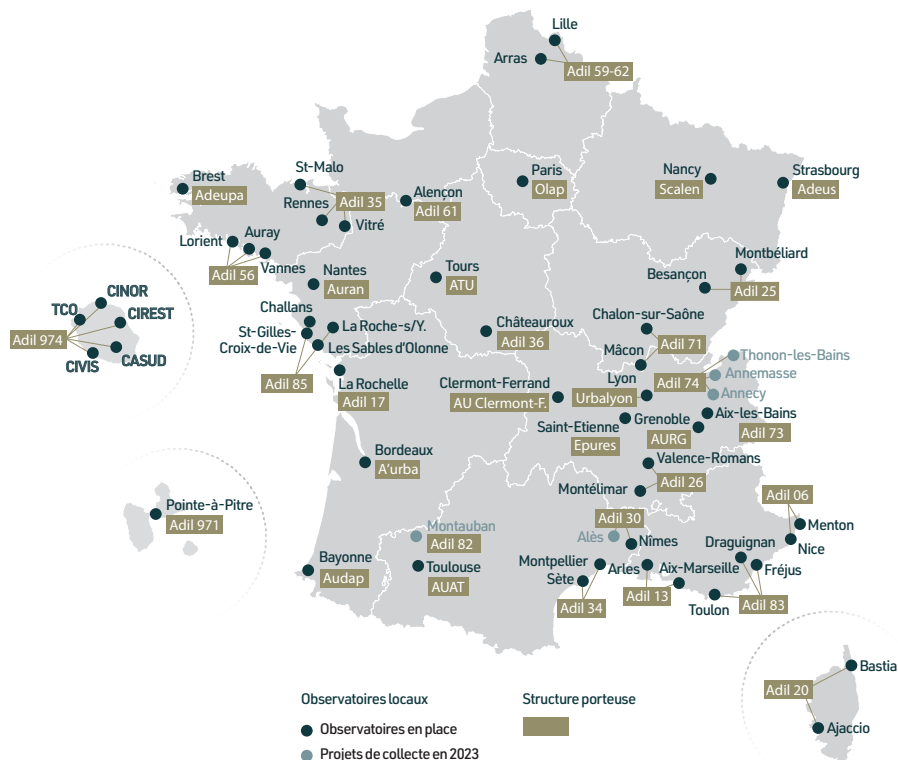
Loyer du marché ou de relocation : valeur du loyer des locataires ayant emménagé récemment. Dans le cas présent, l'enquête sur les loyers ayant eu lieu entre janvier et juillet 2024, l'Adeupa a considéré comme loyer de relocation, toutes les relocations ayant eu lieu entre janvier 2023 et juillet 2024 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



Pour aller plus loin

Avec l'Adeupa



[Le parc locatif privé et ses niveaux de loyers en 2023](#)
Adeupa - Novembre 2023



[Le parc locatif privé et ses niveaux de loyers en 2022](#)
Adeupa - Novembre 2022



[Résidences secondaires et meublés de courte durée : quels impacts pour les territoires ?](#)
Adeupa - Janvier 2025



[La qualité de vie selon les habitant·e·s de Brest métropole](#)
Adeupa - Avril 2022

Et ailleurs

- [Les loyers du parc privé en France - édition 2024](#)
Observatoires des loyers
- [Les logements collectifs des trente glorieuses dans le marché locatif privé : particularités, rôle et positionnement](#)
Observatoires des loyers
- [Marchés locaux de l'habitat : complémentarité des parcs locatifs privé et public](#)
Observatoires des loyers
- [Une forte contribution des produits d'investissement récents à l'offre locative privée.](#)
Observatoires des loyers

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication

François Rivoal

Réalisation

Vanessa Cantet
Arnaud Jaouen

Relecture

François Marty

Mise en page

Dynamo +

Tirage

100 exemplaires

Contact

contact@adeupa-brest.fr

Dépôt légal

1^{er} trimestre 2025

ISSN

1763-783X

Référence

25-023



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

www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE