

# L'observatoire de l'habitat du Pays de Brest

La lettre des observatoires de l'ADEUPa  
n°52 - décembre 2009

## Définition de l'observatoire

### La réalisation de l'enquête nationale sur le locatif privé

Onze agglomérations de province et l'agglomération parisienne sont enquêtées chaque année dans le cadre du suivi de l'évolution des loyers privés. L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) conduit, à l'échelle nationale, cette enquête commandée par le Ministère du Logement. Il est relayé localement par les Agences d'Urbanisme des agglomérations. L'observation est longitudinale : un même logement est décrit à deux dates, en l'occurrence ici au 1er janvier 2008 et au 1er janvier 2009. La méthode permet de reconstituer l'évolution d'ensemble des loyers, mais aussi la contribution à la hausse des différents types d'événements locatifs survenus dans l'année (renouvellement du bail, travaux, relocation...).



Photo : B. Deroche

Près d'un quart des enquêtes concerne des ménages ayant emménagé dans l'année (en 2008) afin de mesurer les loyers du marché. Il s'agit à ce jour des seules analyses longitudinales fournissant à la fois une indication sur l'ampleur de la hausse et une description détaillée des niveaux de loyers pratiqués. Il s'agit également des seules observations régulières des marchés locaux de l'habitat visant à assurer une comparabilité dans le temps (d'une année sur l'autre) et dans l'espace (de ville à ville).

L'enquête a été menée sur un total de 1200 logements représentatifs de l'ensemble du parc locatif privé de Brest métropole océane.



Crédit photo : Benjamin Deroche

## LES LOYERS PRIVÉS DANS L'AGGLOMÉRATION BRESTOISE EN 2009



Le parc locatif brestois a été largement étoffé par les nombreuses opérations de logements neufs mis en chantier depuis 2006 et dont un grand nombre de logements a été proposé à la location dès 2007-2008. Le développement de l'offre devrait se poursuivre en 2010 mais probablement pas au-delà compte tenu du ralentissement du marché de la promotion dès 2008. Cette production renouvelle le marché locatif brestois. Elle accentue également la concurrence au sein du parc.

Les locataires ayant plus de choix sont en effet plus sélectifs quant à la qualité et la localisation des biens. Cette situation de marché plus concurrentielle explique en partie le ralentissement du marché locatif constaté depuis quelques années et en particulier depuis 2007. Pour éviter le risque de vacance, de nombreux professionnels conseillent aux propriétaires d'effectuer des travaux d'amélioration et de ne pas augmenter le loyer lors de la relocation, voire dans certains cas, de le baisser.



## Un net développement du parc locatif à compter de 2006

Au regard du recensement de 2006, le parc locatif privé concerne 27% des résidences principales de Brest métropole océane, soit près de 26 000 logements proposés à la location, à 90% dans la ville de Brest et principalement en appartement.

Ce parc a peu progressé entre 1999 et 2006.

Le développement de la production de logements collectifs, dont une partie destinée à la location, a démarré en 2006. Les effets du dispositif fiscal De Robien se sont faits sentir plus tardivement à Brest qu'ailleurs, par exemple à Quimper. Ces logements neufs arrivent progressivement sur le marché locatif depuis 2007-2008.

## PARC LOCATIF PRIVÉ

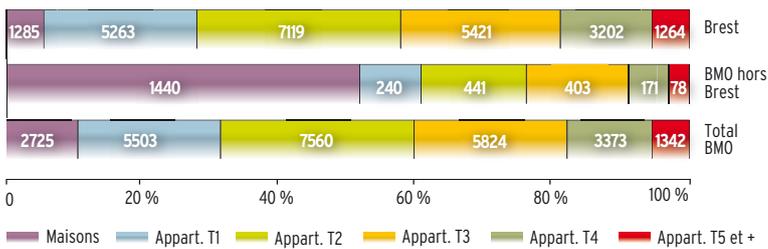
# LE NIVEAU DES LOYERS BRESTOIS RESTE BIEN MOINS ÉLEVÉ QU'AILLEURS



Le loyer moyen des locataires brestois est 17% moins cher que dans l'ensemble des agglomérations enquêtées. Brest est d'ailleurs la ville la moins chère des 11 agglomérations : 6,9€/m<sup>2</sup> contre 8,6€/m<sup>2</sup>. La différence de loyers est la plus forte sur les T3 et T4 puisqu'on enregistre en moyenne 130 à

140€ d'écart sur ces types de logements. Les nouvelles mises sur le marché (en neuf comme en ancien) tendent semble-t-il à atténuer l'écart. Pour les locataires rentrés en 2009, la différence de loyers entre Brest et les autres agglomérations est de 14% (7,7€/m<sup>2</sup> contre 9,6€/m<sup>2</sup>).

## RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS SELON LEUR TYPE ET LEUR TAILLE



## DES LOYERS TOUJOURS EN HAUSSE MAIS MOINS FORTEMENT



Pour la troisième année consécutive, la hausse des loyers privés de l'agglomération est moins forte : 1,9% de progression entre 2008 et 2009 (+2,4% entre 2007 et 2008). Cette évolution suit la tendance nationale en étant toujours à un niveau de progression inférieur. La nouvelle référence pour la révision des loyers entrée en vigueur en février 2008 ainsi que la situation du marché plus détendue (offre supérieure à la demande) et le dur-

cissement des conditions économiques des ménages continuent à avoir un effet modérateur sur la hausse des loyers. Entre 2008 et 2009, les loyers de relocations ont évolué sensiblement de la même manière que l'année précédente, à savoir une progression de 3,1%. Nationalement, les hausses de loyers ont également marqué le pas après une forte décélération depuis 2005.

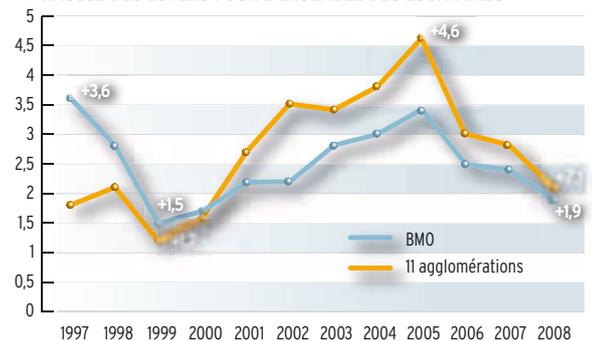
LOYER MOYEN (AU M<sup>2</sup>) DES EMMÉNAGÉS AVANT 2008 ET ÉVOLUTION



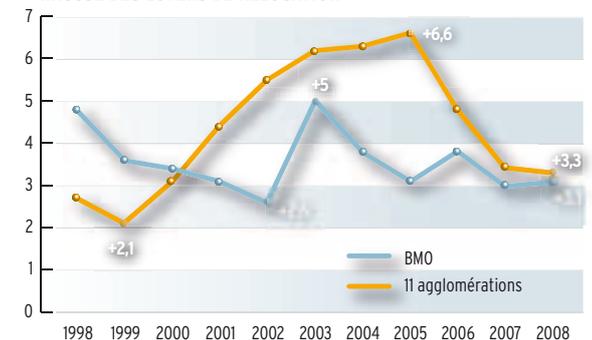
LOYER MOYEN (AU M<sup>2</sup>) DES NOUVEAUX EMMÉNAGÉS EN 2008 ET ÉVOLUTION



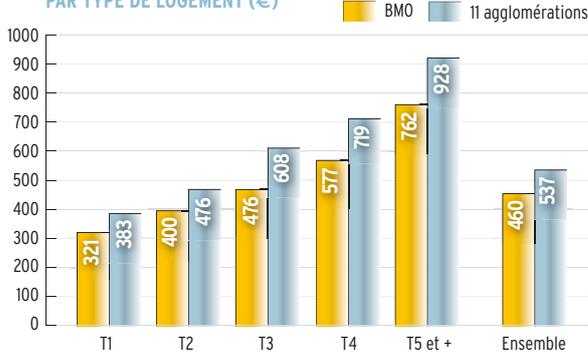
HAUSSE DES LOYERS POUR L'ENSEMBLE DES LOCATAIRES



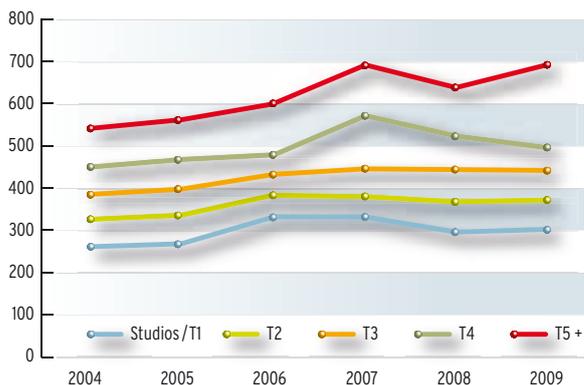
HAUSSE DES LOYERS DE RELOCATION



## COMPARAISON DU LOYER DE RELOCATION PAR TYPE DE LOGEMENT (€)



## EVOLUTION DES LOYERS MOYENS PAR TYPE DANS BREST MÉTROPOLÉ OcéANE



## Lexique

**Loyer du marché ou de relocation :** valeur du loyer au 1<sup>er</sup> janvier 2009 pour des locataires ayant emménagé au cours de l'année 2008.

**Loyer moyen :** valeur du loyer au 1<sup>er</sup> janvier 2009 pour l'ensemble des locataires, quelle que soit la date d'emménagement du locataire.

La progression des loyers moyens donne une vision globale de la hausse des prix. Le suivi de l'évolution des loyers de marché permet, quant à lui, de donner une meilleure idée de l'existence et de l'importance des tensions sur le marché locatif.

## LOYERS DE L'AGGLOMÉRATION BRETOISE



## LES CHIFFRES DÉTAILLÉS

### Loyers de relocation et hausses moyennes relevées par type de logements

	Studio/T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total	
Surface moyenne	28	48	67	86	116	60	
Loyer de relocation au 1/1/09	En €	321	400	476	577	762	460
	En €/m <sup>2</sup>	11,4	8,3	7,1	6,7	6,6	7,7
Evolution moyenne des loyers (en€) de relocation	+3,4%	+3,0%	+2,5%	+4,3%	+3,1%	+3,1%	

Note méthodologique : Il s'agit de la moyenne des loyers et de leur évolution calculée sur la base de l'échantillon de logements enquêtés en 2009

Le ralentissement du marché locatif brestois perceptible dès 2003-2004 est davantage marqué depuis 2007. Le tassement des loyers concerne tous les logements.

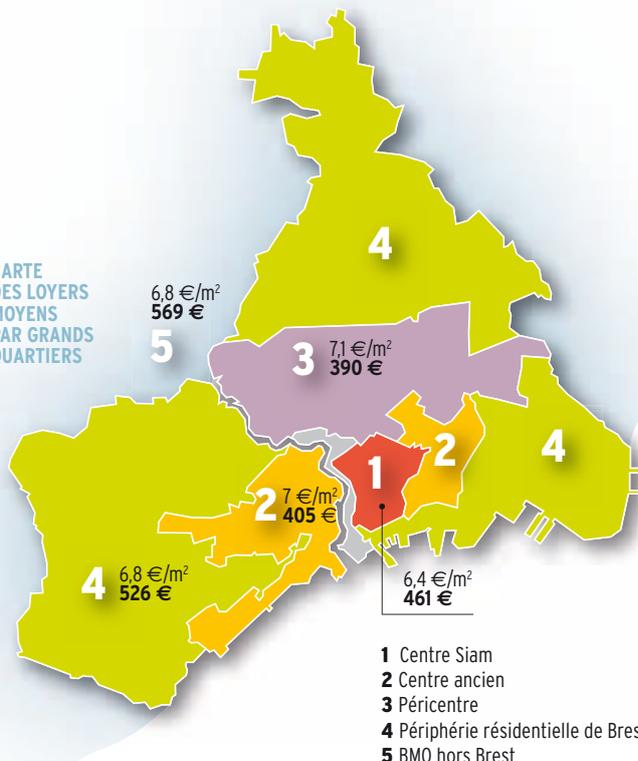
Les locataires de l'agglomération installés en 2008 payaient en moyenne, au 1<sup>er</sup> janvier 2009, 460€ pour 60m<sup>2</sup> (7,7€ : m<sup>2</sup>) soit près de 3,1% de plus que le dernier loyer de leurs prédécesseurs. Cette évolution moyenne est homogène quelle que soit la taille du logement.

Au sein de l'agglomération brestoise, les loyers moyens sont moins élevés dans la ville centre que dans les communes pé-

riphériques. Ceci tient à la structure du parc locatif constitué à Brest principalement d'appartements et dans les communes périphériques de logements plus grands, en particulier des maisons.

A Brest, des disparités existent également : le centre reconstruit enregistre les loyers moyens en € les plus élevés mais les loyers au m<sup>2</sup> les moins chers, compte tenu de la présence de logements plus grands quel que soit le type (T1, T2,...). Dans le centre ancien, la prédominance de petits logements, par ailleurs anciens, explique des loyers moindres.

### CARTE DES LOYERS MOYENS PAR GRANDS QUARTIERS



### Avertissement

Ces statistiques constituent des moyennes, valeurs indicatives des loyers privés de l'agglomération brestoise en 2009. Chaque logement, au regard de ses caractéristiques propres, peut prétendre à s'éloigner plus ou moins de cette moyenne, selon les choix du propriétaire bailleur, de l'offre et de la demande et de la législation en vigueur.

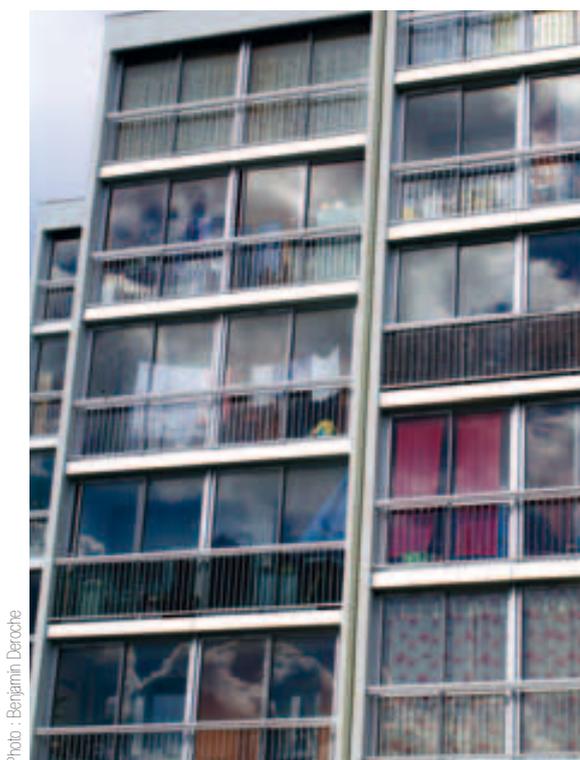


Photo : Benjamin Deroche



**ADIL / AGENCE  
DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION  
SUR LE LOGEMENT**

## LES INFOS DE L'ADIL



# COMMENT RÉVISER UN LOYER D'HABITATION ?

### L'AUGMENTATION DU LOYER EN COURS DE BAIL

Le loyer peut être révisé une fois par an si une clause du bail le prévoit. La date de révision est celle indiquée dans le bail ou, à défaut, la date anniversaire du bail.

**La nouvelle référence pour la révision des loyers est entrée en vigueur le 10 février 2008 (article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat). Elle s'applique, pour les baux en cours, sans qu'il soit nécessaire de faire un avenant au bail.**

**Selon les termes de la loi de 2008, le nouvel indice trimestriel de référence des loyers «correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.»**

**Il se substitue à l'« indice de référence des loyers - loi 2005 », institué par l'article 35 de la loi 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.**

Période	Indice de référence des loyers - loi 2005	Variation annuelle en %	Date de parution
3 <sup>e</sup> trimestre 2009	117,41	+0,32	16/10/09
2 <sup>e</sup> trimestre 2009	117,59	+1,31	25/07/09
1 <sup>er</sup> trimestre 2009	117,70	+2,24	17/04/09
4 <sup>e</sup> trimestre 2008	117,54	+2,83	17/01/09
3 <sup>e</sup> trimestre 2008	117,03	+2,95	21/11/08
2 <sup>e</sup> trimestre 2008	116,07	+2,38	17/07/08
1 <sup>er</sup> trimestre 2008	115,12	+1,81	16/04/08
4 <sup>e</sup> trimestre 2007	114,3	+1,36	14/02/08
3 <sup>e</sup> trimestre 2007	113,68	+1,11	14/02/08
2 <sup>e</sup> trimestre 2007	113,37	+1,24	14/02/08

### Un exemple de calcul

Un loyer fixé le 1<sup>er</sup> mars 2008 à 500 € hors charges, s'établissait ainsi au 1<sup>er</sup> mars 2009 à :

$$\text{Loyer} = \text{Loyer précédent} \times \frac{\text{indice de référence des loyers du trimestre concerné}}{\text{indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente}}$$

$$\text{Loyer} = \frac{500 \times 117,54}{114,3} = 514,17 \text{ €}$$

Le trimestre à prendre en compte dans le calcul est le dernier trimestre connu à la date de signature du bail, soit dans ce cas précis le 4<sup>e</sup> trimestre.

L'indice de référence des loyers est publié chaque trimestre par l'INSEE

## LE RENOUELEMENT D'UN BAIL AVEC UN NOUVEAU LOYER

Si le propriétaire considère que le loyer est manifestement sous-évalué, et uniquement dans ce cas, il peut, pour le renouvellement du bail, proposer une augmentation de loyer en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit alors adresser sa proposition au locataire six mois au moins avant la fin du bail par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Sa proposition doit reproduire l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (JO du 8 juillet 1989). Elle doit contenir les références précises qui justifient le nouveau loyer.

Le propriétaire qui propose un nouveau loyer ne peut, en aucun cas, donner congé. Lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer : l'augmentation est étalée par tiers sur trois ans si le propriétaire est un particulier, ou par sixième sur six ans, si le propriétaire est une personne morale.

Lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer : elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans.

L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'étaler lors du renouvellement suivant.



**L'observatoire de l'habitat  
du Pays de Brest**

**Directrice de la publication :** Claire Guihéneuf

**Réalisation :** A. Ferec

**Maquette et mise en page :** Dynamo+ Brest

**Contact :** ADEUPa - 24 rue de Coat ar Gueven - 29200 Brest - Tél : 02 98 33 51 72

adeupa-de-brest@adeupa-brest.fr

Site web : www.adeupa-brest.fr

Tirage : 2 000 exemplaires

Dépôt légal : 4<sup>e</sup> trimestre 2009

ISSN : 1763-783X

Réf. 09 / 294