

ENQUÊTE LOYERS 2013

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 au 1^{er} janvier 2012 et au 1^{er} janvier 2013. 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...).

Près d'un quart des enquêtes concerne des ménages ayant emménagé dans l'année (en 2012) 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 des évolutions, à la hausse voire à la baisse, 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 concerne environ 1 000 logements représentatifs de l'ensemble du parc locatif privé de Brest métropole océane.

Avertissement

Ces statistiques constituent des moyennes, valeurs indicatives des loyers privés de l'agglomération brestoise au 01/01/2013. 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.



Brest - Crédit photo: ADEUPa

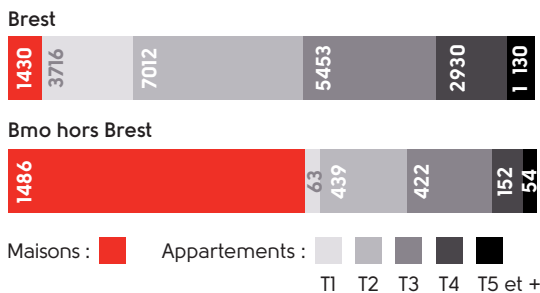
Les loyers privés dans l'agglomération brestoise

Les loyers de l'agglomération brestoise connaissent une évolution modérée depuis plusieurs années. 2012 confirme cette tendance : les loyers ont progressé de 0,7 %, bien en deçà de l'inflation (2 % en 2012) et de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) (2 % en moyenne également). L'analyse montre notamment que les biens gérés en direct par leur propriétaire augmentent, contrairement à ceux qui sont mis en gérance, ou encore

que les bailleurs n'appliquent la hausse liée à l'IRL que dans la moitié des cas.

Dans ce contexte de marché difficile, les biens les mieux situés, les mieux entretenus, disposant d'une place de stationnement trouvent plus facilement preneurs. Toutefois, même dans ce cas, les loyers demeurent dans la fourchette basse au regard des autres villes du panel de l'enquête. Au 1^{er} janvier 2013, ils s'établissent en moyenne à 7,15 € du m².

Le parc locatif privé : majoritairement des appartements situés à Brest



Le parc locatif privé de l'agglomération brestoïse :

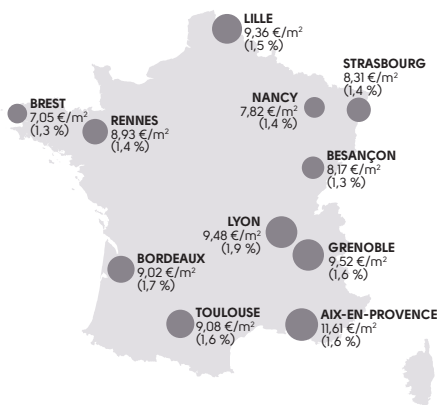
24 300 logements (sans compter 3 000 meublés) :

- 28 % des résidences principales
- 90 % à Brest
- 12 % de maisons

Source: INSEE 2010

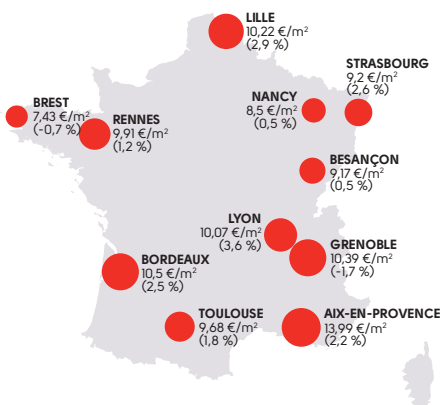
Des loyers de marché stables depuis 2008

Loyers moyens au 01/01/13 et évolution : locataires emménagés avant 2012



Source: OLAP | Agences d'urbanisme | ADIL

Loyers moyens au 01/01/13 et évolution : locataires emménagés en 2012



Source: OLAP | Agences d'urbanisme | ADIL

Les loyers de l'agglomération brestoïse, toutes dates d'emménagement confondues, ont progressé de 0,7 %. En 2013, un logement s'y loue ainsi 454 € hors charges en moyenne, soit 7,15 €/m². Brest demeure la ville la moins chère des agglomérations de province participant à cette enquête, suivie de Nancy et Besançon.

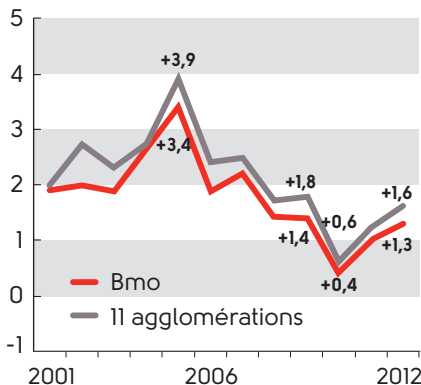
Signe d'un marché difficile, les loyers de relocation de l'agglomération brestoïse enregistrent une baisse de 0,7 % (la plus forte depuis 2001). C'est la seule agglomération avec Grenoble qui enregistre une baisse de son loyer de marché. Le changement de locataire n'est l'occasion d'augmenter le loyer que dans 32 % des cas (contre 53 % l'année précédente). Cette hausse est le plus souvent inférieure ou égale à l'Indice de Référence des Loyers (IRL) utilisé dans l'indexation des locataires stables. À l'inverse, une baisse de loyer a été notée pour un tiers des relocations, le maintien à l'identique pour 35 %.

Une différenciation entre le parc géré par des particuliers et le parc géré par des professionnels est toujours notable. En moyenne, les loyers pratiqués par les particuliers se sont maintenus à leur niveau

de 2011 (+ 0,4 %) tandis que le parc géré par des professionnels de l'immobilier enregistre une baisse sensible (- 2,4 %).

Dans le cas des locataires stables, 47 % des loyers ont baissé ou été maintenus à l'identique et 44 % ont suivi l'évolution de l'IRL. Cela se traduit par une hausse moyenne des loyers de + 1,3 %, niveau équivalent à celui constaté à Besançon.

Evolution des loyers des locataires stables (en %)



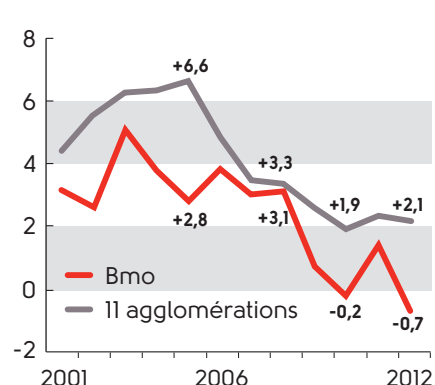
Source: OLAP | Agences d'urbanisme | ADIL



Brest - Crédit photo: ADEUPa

Le parc locatif privé constitue souvent un point d'entrée dans la ville. Dès lors que le ménage s'installe plus durablement, il se tourne le plus souvent vers la propriété occupante.

Evolution des loyers de relocation (en %)



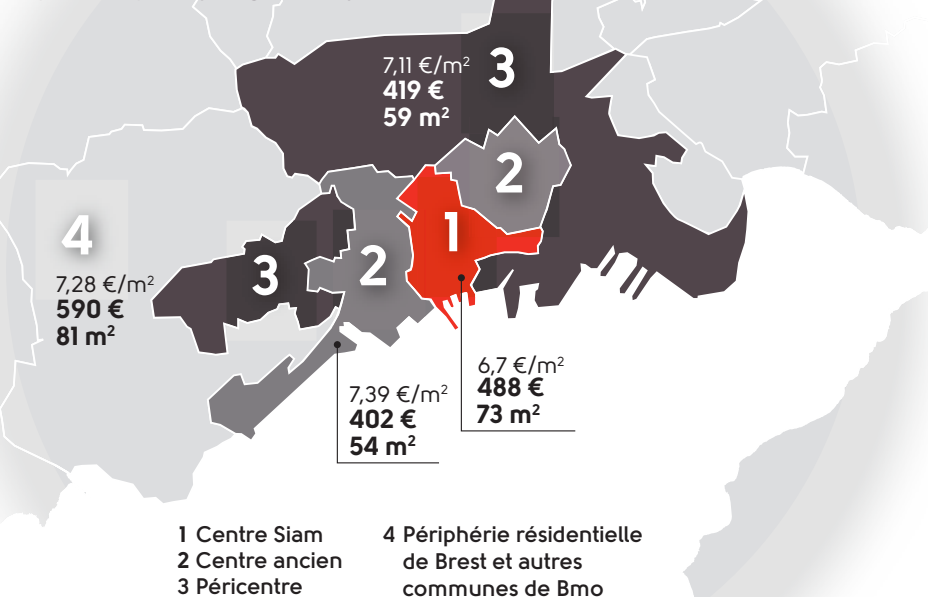
Source: OLAP | Agences d'urbanisme | ADIL

LOYERS DE L'AGGLOMÉRATION BRESTOISE

Les chiffres par secteurs

Comme les années précédentes, les loyers les plus élevés se retrouvent dans la périphérie résidentielle de Brest et les autres communes de Brest métropole océane, du fait de l'importance de l'offre locative en maisons dans ce secteur.

Loyers moyens par grands quartiers



Source: OLAP / ADEUPa

Loyers du marché (relocation 2012) et hausses moyennes relevées par taille de logements (maisons et appartements confondus)

	Studio/T1	T2	T3	T4	T5 et +
Surface moyenne en m²	27	48	68	91	122
Loyer de relocation au 01/01/13 (hors charges)	(en €) 311	393	481	536	759
	(en €/m²) 11,65	8,21	7,11	5,91	6,21
Évolution moyenne des loyers de relocation (en €) en 2012	-0,6 %	-0,2 %	0 %	+0,1 %	-0,5 %

Note méthodologique: Il s'agit de la moyenne des loyers calculée sur la base de l'échantillon de logements enquêtés en 2013.

Source: OLAP / ADEUPa

LEXIQUE

Loyer de marché ou de relocation: valeur du loyer au 1^{er} janvier 2013 pour des locataires ayant emménagé au cours de l'année 2012.

Loyer moyen: valeur du loyer au 1^{er} janvier 2013 pour l'ensemble des locataires, quelle que soit leur date d'emménagement.

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.

L'avis des professionnels

« Le début d'année 2013 a été particulièrement calme. Il a fallu attendre avril-mai pour constater une reprise de l'activité. D'un point de vue général, les loyers s'inscrivent à la baisse. Les délais de relocation s'allongent et dépassent couramment le délai de préavis de 3 mois.

L'offre globale de logements gérés par l'agence est pourtant aujourd'hui de bonne qualité. Nous incitons les propriétaires à entretenir régulièrement leur logement. Dans le contexte actuel, même des biens plus récents ont parfois besoin d'être remis au goût du jour pour trouver preneur. Beaucoup de T3 et T4 ont du mal à trouver preneur en l'absence de stationnement privé. »

M^{me} Manach,
Brest Avenir Immobilier

« L'allongement des délais de remise en location se renforce. Auparavant, la relocation s'opérait pendant le préavis, désormais le nouveau locataire entre dans les lieux au-delà de cette période. En outre, la vacance des biens est en augmentation. Aujourd'hui, les logements trouvent preneurs à deux conditions cumulatives: les bailleurs doivent revoir leur loyer à la baisse (revenir au niveau des années 2008-2009) et réaliser des travaux d'embellissement et d'amélioration, notamment dans les pièces passées depuis quelques années d'accessoires à prioritaires (cuisines, salles de bains).

La maison, qui jusqu'alors était épargnée par la relative morosité du marché locatif, subit le même mouvement. Ainsi, pour cette maison située dans le quartier prisé de Kéraliou pour un loyer de 1 100 €, une superficie de 120 m² et disposant d'un vaste terrain de 1 500 m², le bailleur a dû attendre 4 mois pour trouver un locataire. Ce phénomène est « perturbant ». Autre exemple, un T2 de 47 m² à Saint-Marc en parfait état, disposant d'une vue sur mer et présentant un très bon niveau de prestation, pour un loyer charges comprise de 530 € (y.c eau et chauffage) peine à trouver un locataire. Le garage individuel fermé proposé à la location avec le logement n'a pas constitué un atout. Au contraire, il a finalement dû être loué indépendamment. Le montant de la location tout compris entraînait une barrière que les candidats locataires, habitués aux prix modérés de Brest, ne pouvaient franchir. »

Erwan Le Martret,
Le Martret Immobilier

L'agglomération brestoïse éligible au Duflot

Depuis le 1^{er} janvier 2013, la Loi de Finances intègre le dispositif Duflot. Ce nouveau dispositif qui succède au Scellier permet de soutenir la construction de nouveaux logements, tout en proposant à l'investisseur de bénéficier d'avantages fiscaux.

Il permet d'obtenir une réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location nue. Cette déduction est égale à 18 % du prix de revient du logement, répartis sur 9 ans, dans la limite de 6 000 € annuels. En outre, la somme défiscalisée est prise en compte dans le plafonnement global des niches fiscales à 10 000 € en 2013. La valeur du logement n'est prise en compte que dans une limite de 300 000 €, avec un plafond d'achat fixé à 5 500 €/m².

Le bien doit être loué non meublé et de façon continue pendant au moins 9 ans ;

il doit être destiné à la résidence principale du locataire.

Ce nouveau dispositif est limité aux seules zones A et B1, correspondant aux villes de plus de 250 000 habitants, là "où la demande de logements est la plus forte". Les logements situés dans les communes de la zone B2, dans laquelle se situe l'agglomération brestoïse, peuvent être éligibles au dispositif, sous réserve d'obtention d'un agrément du préfet de région. La communauté urbaine bénéficie de cet agrément depuis le 1^{er} juillet 2013 jusque 2016.

La location est soumise au respect de plafonds de loyers (8,59 €/m² en zone B2, modulable en fonction de la surface) et de ressources, fixés par décret.



Brest - Crédit photo: ADEUPa

Une récente étude réalisée par le cabinet de conseil Sémaphore démontre que le dispositif Duflot est bien adapté au contexte brestoïse de production de logements neufs.

Les prix de vente actuels du marché, combinés à des niveaux de loyers adaptés aux plafonds Duflot (ressources et loyers) permettent une rentabilité attractive pour les investisseurs.

L'avis des professionnels

« Les ventes dans le cadre du dispositif « Duflot » peinent à démarrer. Les incertitudes fiscales pénalisent l'investissement locatif. Les dispositifs changent régulièrement, les investisseurs potentiels hésitent donc à sauter le pas et attendent mieux. En 2013, nous avons réalisé plus de ventes pour de l'accession que pour de l'investissement. »

Olivier Barraine,
Barraine Promotion

La révision annuelle des loyers: l'indice de référence des loyers (IRL)

Le loyer peut être révisé une fois par an sur la base de l'IRL, dès lors qu'une clause du bail le prévoit.

La variation annuelle de cet indice constitue une limite à la révision du loyer en cours de bail que le bailleur ne peut pas dépasser.

La date de révision est celle indiquée dans le bail ou, à défaut, la date anniversaire du bail. L'indice est calculé sur la moyenne des douze derniers mois de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers. Il est publié trimestriellement par l'INSEE.

Un exemple de calcul

Pour un loyer fixé le 1^{er} juillet 2012 à 600 € hors charges, l'augmentation interviendra au 1^{er} juillet 2013 selon les modalités suivantes:

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 1^{er} trimestre. Au premier trimestre 2012, l'indice de référence des loyers atteint 122,37. Sur un an, il augmente de 1,54 %.

Période	Indice de référence	Variation annuelle en %
T3 2013	124,66	+ 0,90
T2 2013	124,44	+ 1,54
T1 2013	124,25	+ 1,20
T4 2012	123,97	+ 1,88
T3 2012	123,55	+ 2,15
T2 2012	122,96	+ 2,20
T1 2012	122,37	+ 2,24
T4 2011	119,69	+ 1,60
T3 2011	120,31	+ 1,73
T2 2011	120,95	+ 1,90
T1 2011	121,68	+ 2,11

Source: INSEE

$$\text{Loyer} = 600 \text{ €} \times \frac{\text{IRL } 1^{\text{er}} \text{ trim. } 2013}{\text{IRL } 1^{\text{er}} \text{ trim. } 2012}$$

$$\text{Loyer} = \frac{600 \times 124,25}{122,37} = 609,21 \text{ €}$$

(ADEUPa
BREST

L'OBSERVATOIRE DE
L'HABITAT DU PAYS DE BREST

Directrice de la publication:

Claire Guihéneuf

Réalisation:

Anne Férec, Nadège Lourdeau, Pascale Chodzko

Maquette et mise en page:

d'une idée à l'autre.com

avec le concours d'Hippocampe

Contact: ADEUPa

24 rue de Coat ar Gueven 29200 Brest

Tél.: 02 98 98 33 51 72

anne.ferec@adeupa-brest.fr

adeupa-de-brest@adeupa-brest.fr

Site web: www.adeupa-brest.fr

Tirage: 2 000 exemplaires

ISSN: 1763-783X

Dépôt légal: 4^{ème} trimestre 2013

Réf.: 13/350