

L'observatoire

de l'habitat du Pays de Brest #57

La lettre des observatoires de l'ADEUPa - novembre 2012

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 1^{er} janvier 2011 et au 1^{er} janvier 2012. 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 2011) 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 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 en 2012. 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.



Credit photo: ADEUPa

AGGLOMÉRATION BRESTOISE

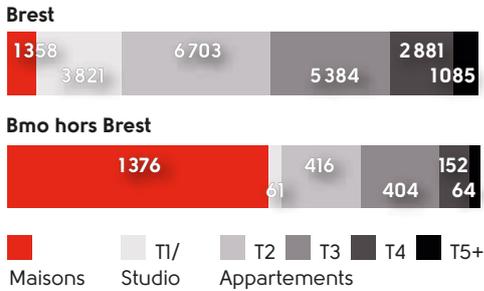
Les loyers privés en 2012

En 2011, les loyers du parc privé ont progressé en moyenne de 1,4% pour les logements reloués au cours de l'année. Cette évolution est en progression par rapport à 2010, année au cours de laquelle l'évolution était négative (-0,2%).

Ces chiffres témoignent d'une tendance générale à une quasi stabilisation des loyers du parc locatif privé dans l'agglomération

brestoise, ce que confirment les professionnels locaux de l'immobilier.

Dans ce contexte, le marché de la maison en location se démarque. En 2011, le loyer pour ce type de bien a progressé en moyenne de 2,8%. Les professionnels l'expliquent par une relative « pénurie » de maisons en location dans Brest métropole océane.



Le parc locatif privé brestois :
24 000 logements
locatifs privés
(21 000
appartements,
2 700 maisons)

(Source: INSEE, RP 2008)

Le parc locatif privé de l'agglomération

En 2008, l'agglomération totalisait 24 000 ménages locataires du parc privé, pour l'essentiel en habitat collectif.

Un des rôles privilégiés du parc locatif privé de Brest métropole océane est d'accueillir les ménages migrants dans l'agglomération puisqu'entre 1 500 et 2 000 ménages en provenance de l'extérieur du Pays de Brest entrent chaque année dans ce parc. Il constitue le segment le plus attractif en la matière.

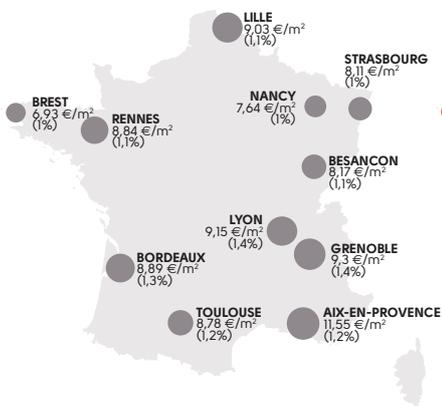
Il s'agit aussi d'un parc « tremplin » qui ouvre sur l'accession à la propriété, laquelle constitue encore l'aspiration principale des ménages. Seul un locataire sur cinq reste plus de quatre ans dans son logement, le parc

joue donc un rôle majeur dans les parcours résidentiels.

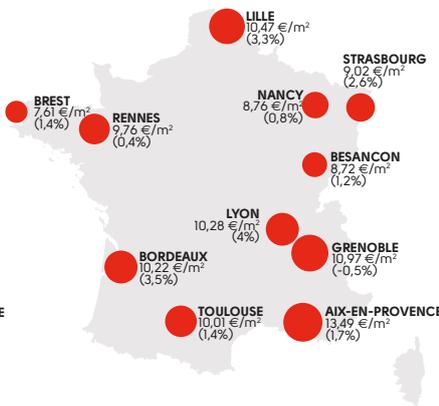
Enfin, il participe autant que le parc locatif public à l'accueil des ménages modestes, sans compter les nombreux étudiants qui y résident.

Mais il s'agit d'un parc de qualité plutôt médiocre qui est concurrencé par la production de logements neufs privée et publique laquelle s'est fortement développée au cours des cinq dernières années. Issue principalement de la promotion immobilière des années 1950-1970, une partie de ce parc souffre aujourd'hui d'un déficit d'attractivité qui pourrait s'accroître avec les nouvelles normes énergétiques.

Loyer moyen des emménagés avant 2011 et évolution



Loyer moyen des nouveaux emménagés en 2011 et évolution



L'avis des professionnels

« Il n'y a pas eu de hausse tangible des loyers à la relocation au cours de l'année 2011. En 2012, le marché locatif se maintient un peu moins bien que l'an passé, mais ce n'est pour autant pas une situation catastrophique. Les logements de bonne qualité se louent. Les loyers peuvent baisser à la relocation lorsqu'il s'agit de logements qui étaient occupés depuis longtemps et dont le loyer a augmenté en fonction de l'IRL pendant des années. Les négociations sur le montant du loyer sont devenues monnaie courante. Les candidats locataires se rendent bien compte que l'offre est relativement abondante. Les logements neufs trouvent plus facilement preneur. On observe toutefois une clientèle attachée à l'ancien qui reste présente sur le secteur brestois. »

M^{me} Manach, Brest Avenir Immobilier

Les loyers se maintiennent dans l'agglomération

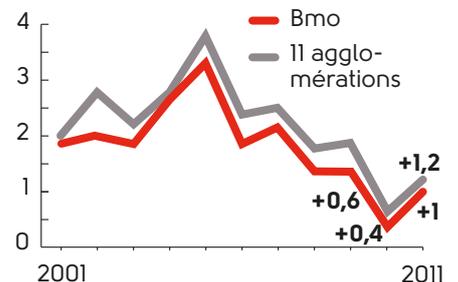
La tendance à la stabilisation des loyers brestois amorcée en 2008 se poursuit. Entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2012, les loyers de l'ensemble des logements locatifs (toutes dates d'emménagement confondues) ont progressé de 1,1%. Dans les autres agglomérations de province suivies dans le cadre de cette enquête, l'évolution a été en moyenne de 1,5%.

Comparativement aux autres agglomérations, Brest demeure la ville la moins chère derrière Nancy et Besançon. Au 1^{er} janvier 2012, un logement (toutes dates d'emménagement et tous types confondus) se loue en moyenne à Brest à 7,1 €/m² soit 449 € hors charges.

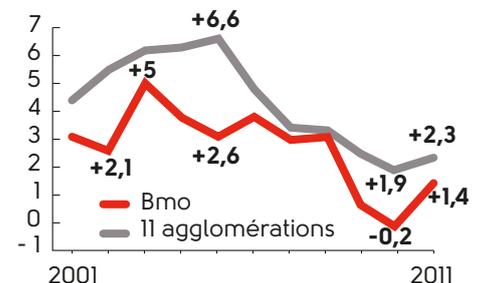
À Brest, le changement de locataires a été l'occasion pour les propriétaires d'augmenter en moyenne leur loyer de 1,4%, soit une hausse proche de l'évolution moyenne de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) utilisé dans l'indexation des locataires stables (+1,5% en 2011).

Un mouvement de réajustement des loyers a été perceptible dans le parc locatif géré directement par les propriétaires : les loyers de relocation ont progressé en moyenne de 3%. En revanche, dans le parc géré par les professionnels de l'immobilier, la tendance est davantage à la stabilisation (-0,5%). Cette différence de tendance pourrait s'expliquer par le succès des sites d'annonces de particuliers, attirés par l'apparente économie à l'entrée dans les lieux.

Hausse des loyers des locataires stables (en %)



Hausse des loyers de relocation (en %)



L'avis des professionnels

« Lorsque les loyers sont cohérents avec le marché, les logements sont loués au prix affiché. Les candidats locataires se montrent assez exigeants sur la qualité des appartements. L'état des parties communes, à moins qu'elles ne soient très dégradées, leur importe moins. Ils souhaitent « poser leurs meubles » dans leur nouveau logement sans avoir de travaux à faire. Le neuf se loue bien. La différence de prix avec l'ancien n'est pas très importante et la qualité du logement et des équipements est bien meilleure. Le nouveau programme immobilier place de Strasbourg se loue très bien. À titre d'exemple, les T3 de 52 m² à 70 m² se louent entre 550 € et 650 € par mois. À ces loyers s'ajoutent les charges de 55 à 65 € qui comprennent notamment le parking. L'impact de l'étiquette énergétique n'est pas très perceptible. « L'effet tramway » commence quant à lui à se faire sentir. Il y a peu de maison à louer et celles-ci sont très demandées, elles se louent facilement même lorsque leur état est imparfait. Au-delà de 1 000 € de loyer, les candidats locataires optent plutôt pour une maison. »

M. DUPUIS, Agence Centrale

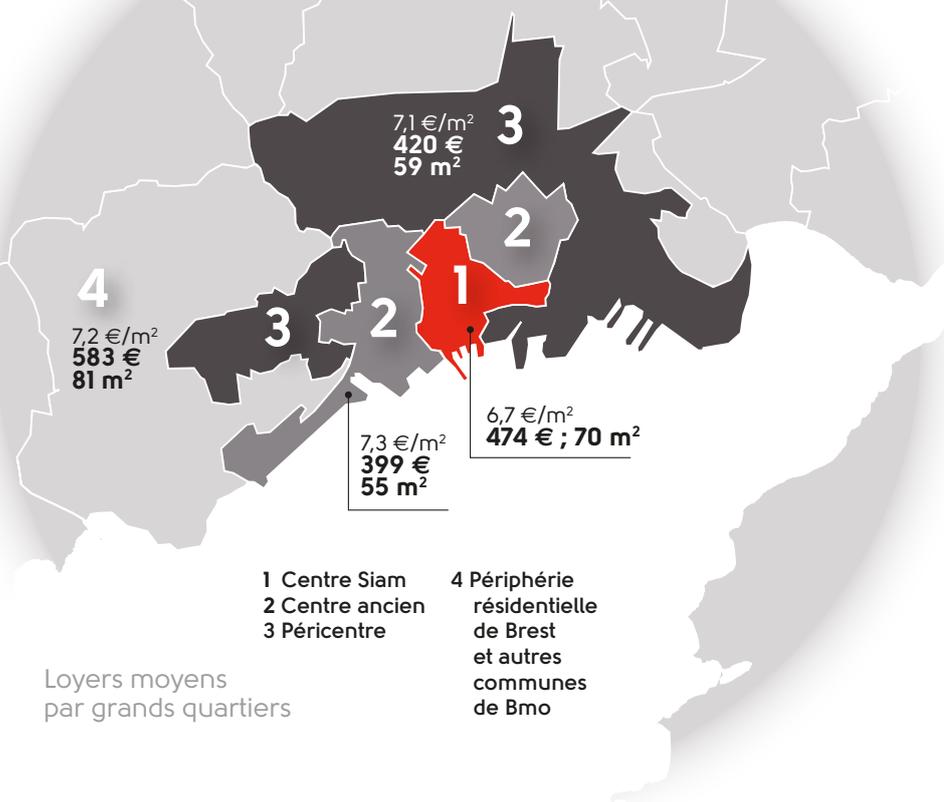
LE MARCHÉ LOCATIF DE LA MAISON

En 2012, le loyer moyen de relocation d'une maison est de 721 € (hors charges) pour une surface moyenne de 98 m² soit 7,3 €/m². Le changement de locataire est encore l'occasion pour le propriétaire de revoir à la hausse son loyer, ce qui traduit une demande soutenue pour ce type de biens. Entre 2011 et 2012, le loyer des maisons a ainsi progressé de 2,8% lors d'une relocation.

LOYERS DE L'AGGLOMÉRATION BRESTOISE

Les chiffres détaillés

Les loyers les plus élevés se retrouvent dans la périphérie résidentielle de Brest et dans les communes de l'agglomération. Ceci tient à la structure de l'offre locative constituée pour l'essentiel de maisons.



Loyers moyens par grands quartiers

Loyers du marché (relocation 2011) et hausses moyennes relevées par taille de logements (maisons et appartements confondus)

		Studio/T1	T2	T3	T4	T5 et +
Surface moyenne		28	47	70	83	109
Loyer de relocation au 1/1/2012 (hors charges)	En €	316	395	495	518	741
	En €/m ²	11,2	8,3	7,1	6,2	6,8
Évolution moyenne des loyers de relocation (en €) en 2011		+1,2%	+1,7%	+1,1%	+1,2%	+1,8%

Note méthodologique : Il s'agit de la moyenne des loyers calculée sur la base de l'échantillon de logements enquêtés en 2012.

LEXIQUE

Loyer du marché ou de relocation : valeur du loyer au 1^{er} janvier 2012 pour des locataires ayant emménagé au cours de l'année 2011.

Loyer moyen : valeur du loyer au 1^{er} janvier 2012 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.

Focus sur l'offre locative brestoise



ADIL / AGENCE
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT

L'ADIL 29 diffuse l'offre locative de ses partenaires

Un partenariat a été noué entre l'Adil 29 et la Chambre Régionale de la

FNAIM (Fédération Nationale des Agents Immobiliers). Il s'est concrétisé par la mise en place d'un site internet spécifique présentant l'ensemble des biens proposés à la location par les agences affiliées : www.locations-adil29.org.

Plus de 600 logements à louer

Au 5 novembre 2012, 628 logements étaient à louer dans la communauté urbaine via la FNAIM, ce qui représente 44% de l'offre finis-térienne de ce réseau. Très majoritairement composée d'appartements, l'offre locative de

l'agglomération brestoise se caractérise par une surreprésentation de petits logements et de logements intermédiaires.

Les loyers proposés sont en moyenne de 479€ pour un appartement de type 3 (8,6€/m²) et 841€ pour une maison (8,57€/m²), hors charges. Ces montants ne représentent qu'une moyenne de loyers « espérés » : chaque bien peut faire l'objet d'une négociation entre le bailleur et le futur locataire.

Enfin, cette base permet d'approcher l'état du parc à partir de l'affichage des étiquettes de Diagnostics de Performance Energétique (DPE). Majoritairement classés en D et E, les logements proposés à la location dans l'agglomération brestoise semblent plutôt de qualité moyenne d'un point de vue énergétique. Plus de 16% de l'offre apparaît même comme très énergivore puisque classé en F ou G, fait peu étonnant au regard de l'âge du parc : plus de 70% de l'ensemble des logements locatifs de la communauté urbaine est en effet antérieur à 1975, date des premières réglementations thermiques (source : Insee).

L'avis des professionnels

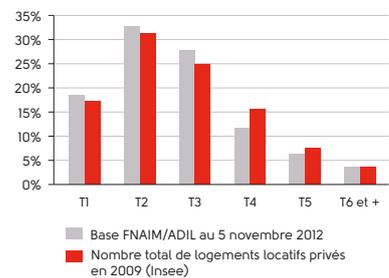
« La vacance touche surtout les biens anciens, non rénovés, en revanche, lorsque les travaux sont réalisés, les logements se louent beaucoup plus facilement. On observe peu de vacance dans les logements en bon état. Certains bailleurs habitués à louer leurs biens rapidement il y a quelques années ont du mal à comprendre qu'il faut désormais faire des travaux pour que leurs biens deviennent attractifs. L'impact de l'étiquette énergétique devient perceptible et un bien en « E » ou en « F » peinera à trouver preneur sans travaux d'amélioration thermique. Il y a très peu de maisons à louer dans l'agglomération malgré une demande assez forte. Toutefois, au-delà de 1 000 €, les loyers sont trop élevés, et les candidats locataires préfèrent se tourner vers l'accession. Par ailleurs, le montant des loyers couvre difficilement les mensualités de remboursement des emprunts immobiliers d'un bailleur. Quand ils partent de Brest métropole océane, ils optent généralement pour la vente de leur maison plutôt que pour une mise en location. Ceci explique en partie la relative pénurie de maison en location. »

M^{me} LE MARTRET, Le Martret Immobilier

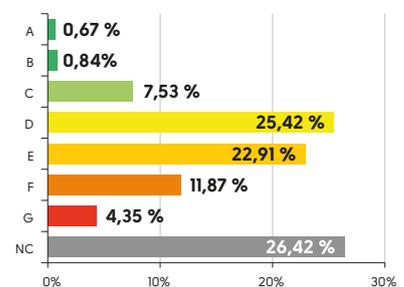
Agences immobilières de Brest métropole océane membres de la FNAIM :

Agence Centrale, Agence Centrale Immobilière, Atlantique Immobilier, Bourse de l'immobilier, Brest Avenir Immobilier, Christine Dumas Immobilier, Fabienne Thierry Immobilier, Foncia Générale Immobilière, Foncia Janin, Galvaing et Dauriac Conseil, Janin Immobilier, L'Agence - Le Conseil Immobilier, L'Immobilier Autrement, Le Martret Immobilier, Marchadour Immobilier, Océanic Immobilier, Pierres de Bretagne Immobilier, SAS Thépot, Square Habitat Brest.

Répartition de l'offre de logements locatifs dans Bmo



Étiquette énergétique DPE des appartements de Bmo à louer au 5 novembre 2012



Loyer moyen des appartements de Bmo à louer au 5 novembre 2012



(ADEUPa
B R E S T

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:

Dynamo+ Brest avec le concours d'Hippocampe

Contact: ADEUPa - 24 rue de Coat ar Gueven 29200 Brest

Tél.: 02 98 33 51 72

anne.ferec@adeupa-brest.fr

Tirage: 2300 exemplaires

ISSN: 2110-7750

Dépôt légal: 4^e trimestre 2012

Réf.: 12/354