l'observatoire de l'habitat du Pays de Brest

#68

La lettre des observatoires de l'ADEUPa - décembre 2014

BREST MÉTROPOLE

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

25 000
logements locatifs privés en 2011
(sans compter **2 900** meublés)

3 000
maisons

22 000
appartements

T1 : 19 %
T2 : 35 %
T3 : 28 %
T4 : 13 %
T5 et + : 5 %

soit **25 %** des résidences principales

↗ 4,6 %
d'augmentation du parc
depuis le recensement de 2006

89%
du parc locatif privé de Brest métropole
est situé à Brest

Brest - Crédit photo : Adeupa

Les loyers privés dans l'agglomération brestoise

ENQUÊTE LOYERS 2014

Les loyers de l'agglomération brestoise restent sensiblement équivalents à ceux enregistrés en 2013, signe de la persistance d'un contexte de marché difficile.

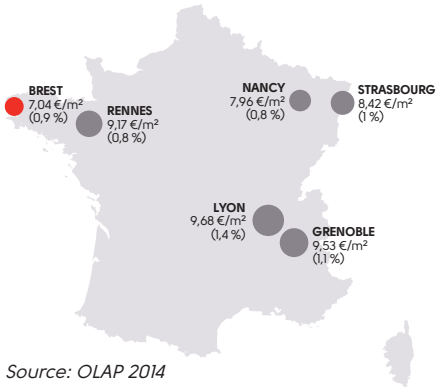
Au 1er janvier 2014, le loyer moyen atteint ainsi 7,23€ du m² de surface habitable contre 7,18 € du m² en 2013 soit une légère augmentation de 0,8%. Cette évolution est proche de l'inflation (0,9% en 2013) mais nettement inférieure à l'Indice de Référence des Loyers (IRL) qui est de 1,4% en moyenne en 2013.

Dans ce contexte, c'est le candidat locataire qui fait le marché. Pour les propriétaires, la question de la valorisation des biens anciens par des travaux de remise aux normes de confort et de performance énergétique se pose donc avec acuité. D'ailleurs, les professionnels observent peu de vacance dans les logements en bon état.

ADEUPa BREST

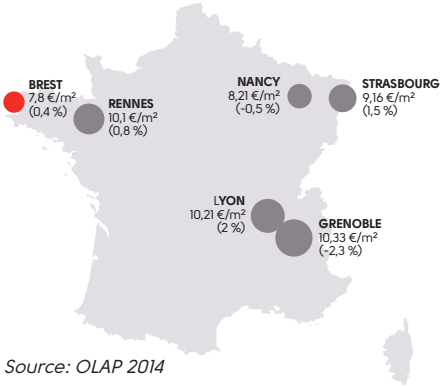
À Brest, des loyers qui se maintiennent

Loyer moyen des emménagés avant 2013 et évolution



Source: OLAP 2014

Loyer moyen des nouveaux emménagés en 2013 (loyers de marché) et évolution



Source: OLAP 2014

LEXIQUE

- **Loyer du marché ou de relocation :** valeur du loyer au 1er janvier 2014 pour des locataires ayant emménagé au cours de l'année 2013.
- **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 exiger les propriétaires pour les locataires en place.

Dans l'agglomération brestoise, le loyer moyen d'un logement (toute date d'emménagement et tout type confondus) est de 7,23 € / m² hors charges au 1er janvier 2014. Brest demeure ainsi la ville la moins chère des agglomérations de province participant à l'enquête OLAP. En 2013, l'ensemble des loyers a progressé de 0,8 %, soit une évolution similaire à celle enregistrée en 2012.

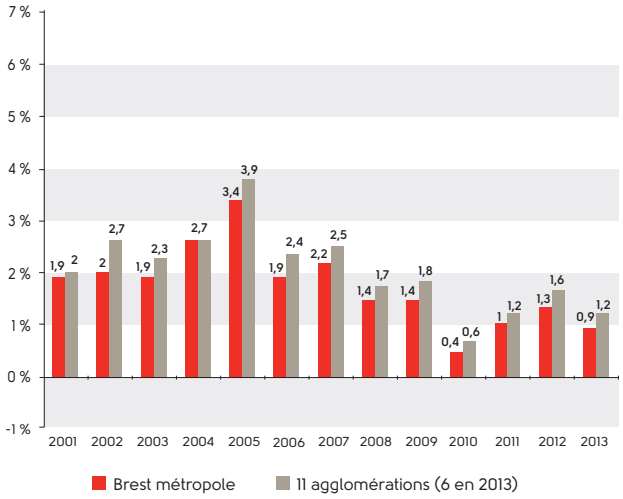
Les loyers de relocation enregistrent une légère hausse de 0,4% alors qu'ils s'inscrivaient à la baisse en 2012 (-0,7 %). Sur les 6 agglomérations enquêtées, seules Nancy et Grenoble connaissent une baisse de leur loyer de marché. À Grenoble, elle a été particulièrement significative : -2,3 %, signe d'un marché difficile.

Lors du changement de locataire, la hausse n'est intervenue que dans 28 % des cas (32 % en 2012) mais avec une évolution généralement supérieure à l'IRL (1,4 %). 46 % des propriétaires ont fait le choix de maintenir leur montant de loyer et 26 % de le baisser (32 % en 2012).

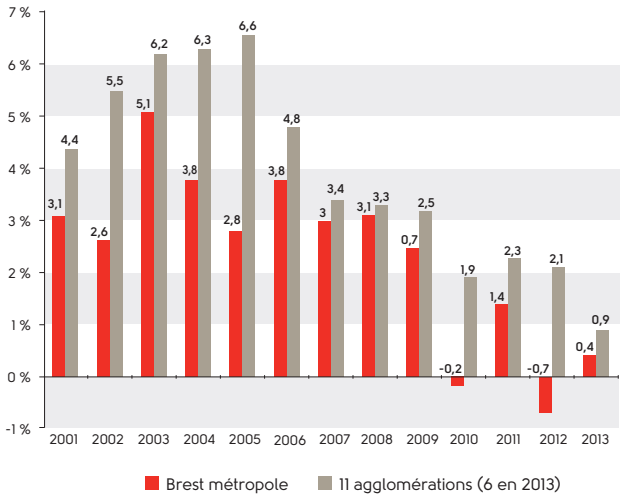
Dans le cas des locataires stables, 50 % des loyers ont été maintenus ou ont baissé et 45 % ont suivi l'évolution de l'IRL. Cela se traduit par une hausse moyenne des loyers de + 0,9 %.

La différence d'évolution des loyers entre le parc géré en direct par les particuliers (environ 60% du parc) et celui des professionnels perdure même si elle est moins nette qu'en 2012. Les deux modes de gestion tendent en 2013 vers une stabilisation des loyers. Les loyers pratiqués par les particuliers connaissent ainsi une évolution moyenne de 0,8 % tandis que ceux des professionnels de l'immobilier sont en retrait de 0,5 %.

Évolution des loyers des locataires stables (en %)



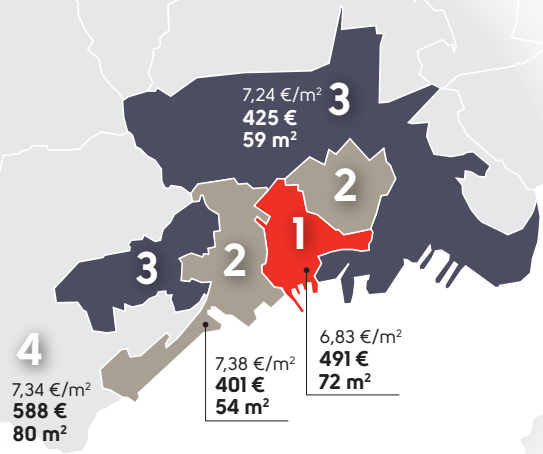
Évolution des loyers de relocation (en %)



La hausse des loyers concerne davantage les logements de taille intermédiaire

Les loyers par secteurs (toutes dates d'amménagement confondues)

Les loyers les plus élevés se retrouvent dans le secteur 4 (périphérie résidentielle de Brest et autres communes de Brest métropole) compte tenu des surfaces importantes proposées et d'une part plus importante d'offre locative en maison. Le même constat peut être fait pour le centre-ville reconstruit qui propose des appartements avec des surfaces supérieures à la moyenne. À l'inverse, les quartiers anciens (St-Martin, Recouvrance) enregistrent les valeurs les plus faibles. Rapportés à la surface des logements, leurs loyers demeurent toutefois élevés (en euros par m²) au regard du marché brestois.



1 Centre Siam
2 Centre ancien
3 Péricentre
4 Périphérie résidentielle de Brest et autres communes de Bmo

Source: OLAP I ADEUPa

Loyers et hausses moyennes relevées par type et taille de logements
(toutes dates d'emménagement confondues)

		Maison	Appartement				
			Studio/T1	T2	T3	T4	T5 et +
Surface moyenne	(en m²)	96	30	48	68	86	108
Loyer au 01/01/14 (hors charges)	(en €)	682	310	387	470	507	632
	(en €/m²)	7,08	10,48	8,09	6,94	5,89	5,86
Évolution moyenne des loyers (en €) en 2013		+0,9 %	+0,1 %	+0,8 %	+ 1 %	+0,8 %	+0,3 %

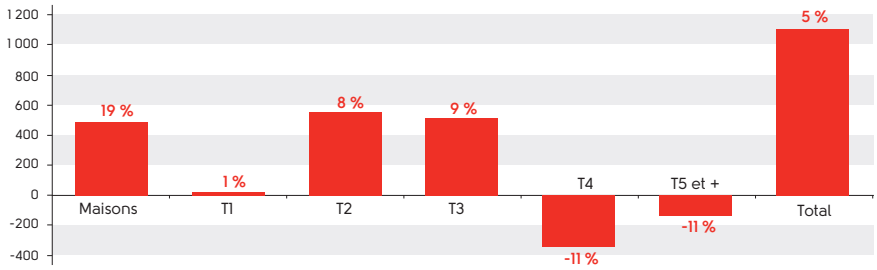
Note méthodologique : Il s'agit de la moyenne des loyers calculée sur la base de l'échantillon de logements enquêtés en 2014.

Source: OLAP I ADEUPa

Évolution du parc locatif privé de Brest métropole

Le nombre d'appartements de 4 pièces et plus a diminué de 11 % entre 2006 et 2011, soit une perte de près 500 logements. La division de grands logements ou le changement de statut d'occupation ou d'affection peuvent être des éléments explicatifs de cette évolution.

Évolution des logements locatifs privés entre 2006 et 2011 par type et taille



Source: INSEE, RP 2006 et 2011

L'avis du professionnel

« Aujourd'hui, c'est le candidat locataire qui fait le marché et non le propriétaire. Il faut donc savoir être réactif, à l'écoute de la demande et garantir le maintien de la qualité des biens.

Pour être loué, le logement doit être en bon état voire en très bon état. Jusqu'alors considérées comme des pièces accessoires, la cuisine et la salle de bain sont aujourd'hui des éléments majeurs de choix. Les locataires attendent qu'elles soient équipées (cuisine aménagées, douche à l'italienne...). Le loyer doit par ailleurs être au prix du marché et, aujourd'hui, la tendance est plutôt à la baisse, parfois de manière relativement sensible (-10 %). »

Patrick ABIVEN, Century 21, rue de Lyon à Brest

Brest - Crédit photo : Adeupa

Les loyers de relocation au 3e trimestre 2014

	Maison	Appartement				
		T1	T2	T3	T4	T5
Surface habitable moyenne (m²)	95	23	43	62	83	98
Loyer moyen (€)(hors charges)	768	280	397	493	573	680
Loyer moyen au m² (hors charges)	8,1	12,8	9,5	8,0	7,0	6,9

Le panel de l'ADEUPa est trop réduit pour permettre la description des niveaux de loyers de relocation par type et taille de logement. Celle-ci s'appuie donc sur les moyennes de loyers issues de la base de présentation des offres de location des professionnels de l'immobilier mise en place par l'ADIL en partenariat avec la FNAIM.
Ces moyennes de loyers de marché ont été établies à partir des offres actives d'août 2014 à octobre 2014, soit 804 offres d'appartements et 72 offres de maisons.

Source: ADIL 29/FNAIM

ADIL 29 /AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DU FINISTERE

ZOOM

La rentabilité du parc locatif ancien brestois

Sur la base des actes notariés de l'année 2012, l'ADEUPa dispose d'éléments chiffrés permettant d'apprécier le rendement annuel d'un investissement locatif ancien dans l'agglomération brestoise.

Les données disponibles, à savoir le prix d'acquisition du bien et le loyer annuel perçu, permettent de calculer la rentabilité brute[1].

De l'analyse stricte de ces références (environ 210 transactions d'appartements locatifs), il ressort une rentabilité moyenne brute de 7,3 % dans l'ancien à Brest. De l'avis des professionnels, il s'agit d'une rentabilité attractive pour les investisseurs.

Le faible niveau de ses prix de l'immobilier ancien (1 500 € en moyenne du m²) fait de Brest une des villes les plus rentables, même si au prix d'acquisition d'un logement ancien il faudra ajouter le coût des travaux de remise aux normes le cas échéant.

1 : Taux de rentabilité brute = (100 * (loyer mensuel x12))/prix d'acquisition du bien.

Ce calcul ne donne qu'un aperçu de la rentabilité locative de l'investissement, car il ne prend pas en compte les frais de location, les charges, diverses taxes et impôts à la charge du propriétaire ainsi que les travaux d'entretien voire de remise en état.

ENQUÊTE LOYERS 2014

La réalisation de l'enquête nationale sur le locatif privé

L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) conduit, à l'échelle nationale, une enquête sur l'évolution des loyers privés, commandée par le Ministère du Logement. Il est relayé localement par les agences d'urbanisme des agglomérations et/ou les ADIL.

Alors que le périmètre géographique d'enquête était resté inchangé de 1995 à 2013 avec onze agglomérations, l'enquête 2014 ne porte que sur six de ces agglomérations.

L'observation est longitudinale : un même logement est décrit à deux dates, en l'occurrence au 1er janvier 2013 et au 1er janvier 2014. La méthode permet de reconstituer l'évolution d'ensemble des loyers, et de se faire ainsi une idée de l'existence et de l'importance des tensions sur le marché locatif. Il s'agit des seules observations régulières visant à assurer une comparabilité dans le temps (d'une année sur l'autre) et dans l'espace (de ville à ville).

À Brest, l'enquête a concerné près de 650 logements représentatifs de l'ensemble du parc locatif privé de Brest métropole.

Près d'un quart des enquêtes concerne des ménages ayant emménagé dans l'année (en 2013) afin de mesurer l'évolution des loyers de marché.

ADEUPa BREST

L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DU PAYS DE BREST

Directrice de la publication : Claire Guihéneuf
Réalisation : Anne Férec
Maquette et mise en page : d'uneidéel'autre.com
Contact : ADEUPa
24 rue de Coat ar Gueven - 29200 Brest
Tél : 02 98 33 51 71
anne.ferec@adeupa-brest.fr
Site web : www.adeupa-brest.fr
Tirage : 1 000 exemplaires
Dépôt légal : 4e trimestre 2014
ISSN : 1763-783X
Réf. : 14/310