

LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET SES NIVEAUX DE LOYERS EN 2022

#84 | Novembre 2022

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Crédit : Mathieu Le Gall - Brest métropole



32 019
ménages
locataires du parc
privé (en 2019)

56 %
des logements
sont restés vacants
moins de 3 jours
entre deux locataires
(en 2021)



En moyenne, les loyers
ont augmenté de

4,2 %

pour les logements
qui ont été reloués
entre janvier 2021
et avril 2022

En 2022, le loyer médian des logements locatifs privés, tous biens confondus, s'élève à 8,8 €/m² habitables (hors charges), soit 480 € mensuels. Le loyer médian des appartements est de 454 € par mois (soit 9 €/m²) et celui des maisons de 780 € (soit 8,2 €/m²). Le marché locatif est toujours tendu : sur l'ensemble de l'année 2021, 56 % des biens ont été reloués en moins de trois jours, contre 25 % en 2017. D'après l'observatoire Locservice 2022 sur le marché locatif en France, Brest est la 5^e ville de France la plus « tendue » selon le nombre de demandes pour une offre, juste derrière Bordeaux, Rennes, Lyon et Angers, bien que les montants des loyers soient inférieurs.

Les loyers à la relocation sont supérieurs à ceux payés par les ménages vivant dans leur logement depuis plusieurs années. Les agents immobiliers brestois constatent une accélération de l'augmentation des loyers de relocation sur la fin du premier semestre/début du deuxième semestre 2022. Le marché s'est tendu encore un peu plus avec une augmentation qui serait de l'ordre d'environ 10 %, contre les 4,2 % observés entre 2021 et début 2022. Pour les personnes au salaire minimum de croissance (Smic), le parc privé est devenu très difficilement accessible.

454 €

Loyer mensuel médian
(hors charges)
des appartements,
soit 9 €/m²



780 €

Loyer mensuel médian
(hors charges)
des maisons,
soit 8,2 €/m²



¼ des studios

sont loués à plus de 16,4 € du m²

Tous biens confondus

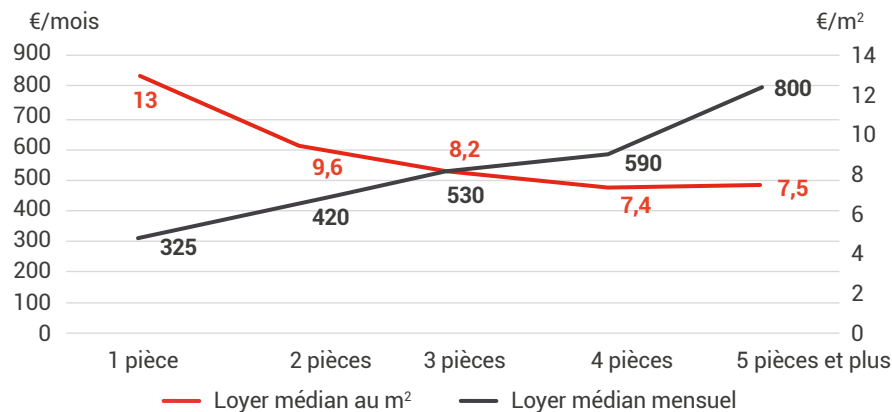
Les niveaux de loyers sont liés à la surface du logement, au nombre de pièces et à la période d'emménagement

Plus la surface est grande et le nombre de pièces important, plus le montant du loyer médian au m² est bas. Ainsi, il faut compter 13,8 €/m² pour un logement de moins de 30 m² contre 6,8 €/m² pour un 120 m² ou plus. Les studios présentent des écarts de loyer plus importants que les autres typologies : un quart des studios sont loués à plus de 16,4 €/m² quand un autre quart l'est à moins de 11,2 €/m².

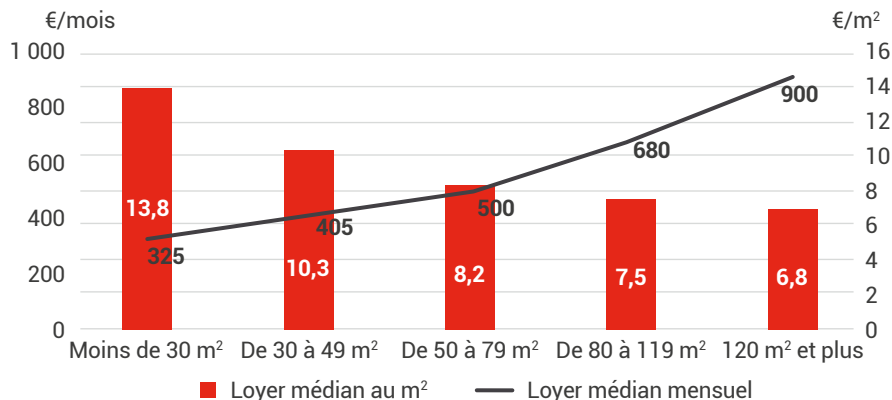
La corrélation entre prix et taille s'explique par les coûts de la cuisine, salle de bain et toilettes qui sont des pièces onéreuses quelle que soit la superficie du logement. De plus, les petites surfaces connaissent un taux de rotation plus important et sont donc susceptibles de connaître des hausses de loyer plus nombreuses lors des relocations.

Il est intéressant de noter que l'écart entre le loyer médian mensuel d'un 3 pièces et d'un 4 pièces est relativement peu important (60 €), en comparaison des écarts entre les autres typologies de logements (entre 100 € et 200 €).

Loyer médian selon le nombre de pièces (en €)



Loyer médian selon la surface (en €)



Répartition des niveaux de loyers (1^{er} quartile, loyer médian, 3^e quartile) selon le type de logement et loyer médian pour les ménages mobiles et stables en €

	Nombre d'enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3	Mobiles	Stables
Maison	283	780	98	7,2	8,2	9,0	8,3	8,1
App. 1 pièce	971	325	26	11,2	13,0	16,4	13,0	12,8
App. 2 pièces	1 654	420	44	8,4	9,6	10,8	10,0	9,3
App. 3 pièces	1 343	530	65	7,2	8,2	9,1	9,1	7,9
App. 4 pièces	746	575	87	6,6	7,2	7,9	7,3	7,2

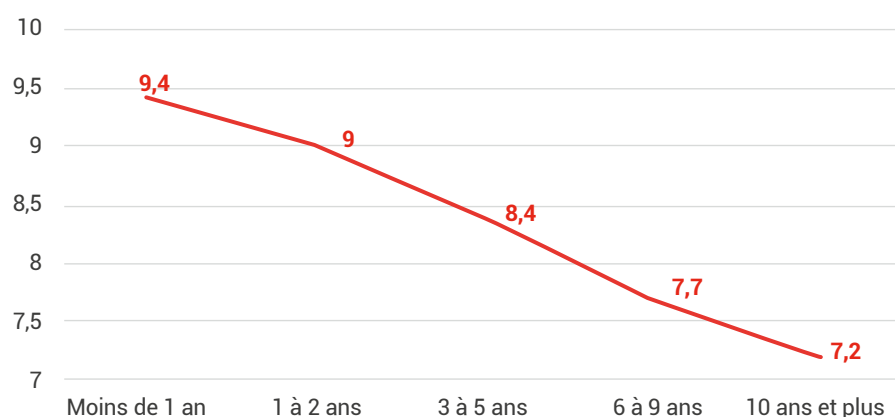


Crédit : Pierre-François Watras - Brest métropole

L'évolution des loyers pour les ménages stables est limitée par l'IRL (indice de référence des loyers). Ce dernier a connu de faibles évolutions de 2013 à 2021, jamais plus de 1,6 % (et le plus souvent inférieur à 1 %), quand il a bondi à 3,6 % au 2^e trimestre et 3,49 % au 3^e trimestre 2022.

Les emménagés récents payent le loyer médian le plus élevé car le montant du loyer est fixé librement par le bailleur. De plus, les loyers des nouveaux baux suivent généralement les tendances d'évolution des prix de vente afin que les investisseurs ne perdent pas en rentabilité. Les prix de vente ont fortement augmenté à Brest entre 2021 et 2022 : +18,7 % pour les appartements et +16,5 % pour les maisons.

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



Paroles d'agents immobiliers

« On note surtout une différence de prix entre le centre-ville/quartier de Saint-Martin et le reste de Brest. Bellevue n'est pas un secteur de choix pour les étudiants, ils s'orientent vers le centre-ville, sinon vers Keredern ou le haut de Kerinou. Néanmoins, Bellevue a connu une augmentation importante des prix des loyers et il y a un nombre important de chambres proposées dans de grandes colocations. Mais a priori toutes les chambres ne sont pas louées, on en voit encore beaucoup sur le marché. »

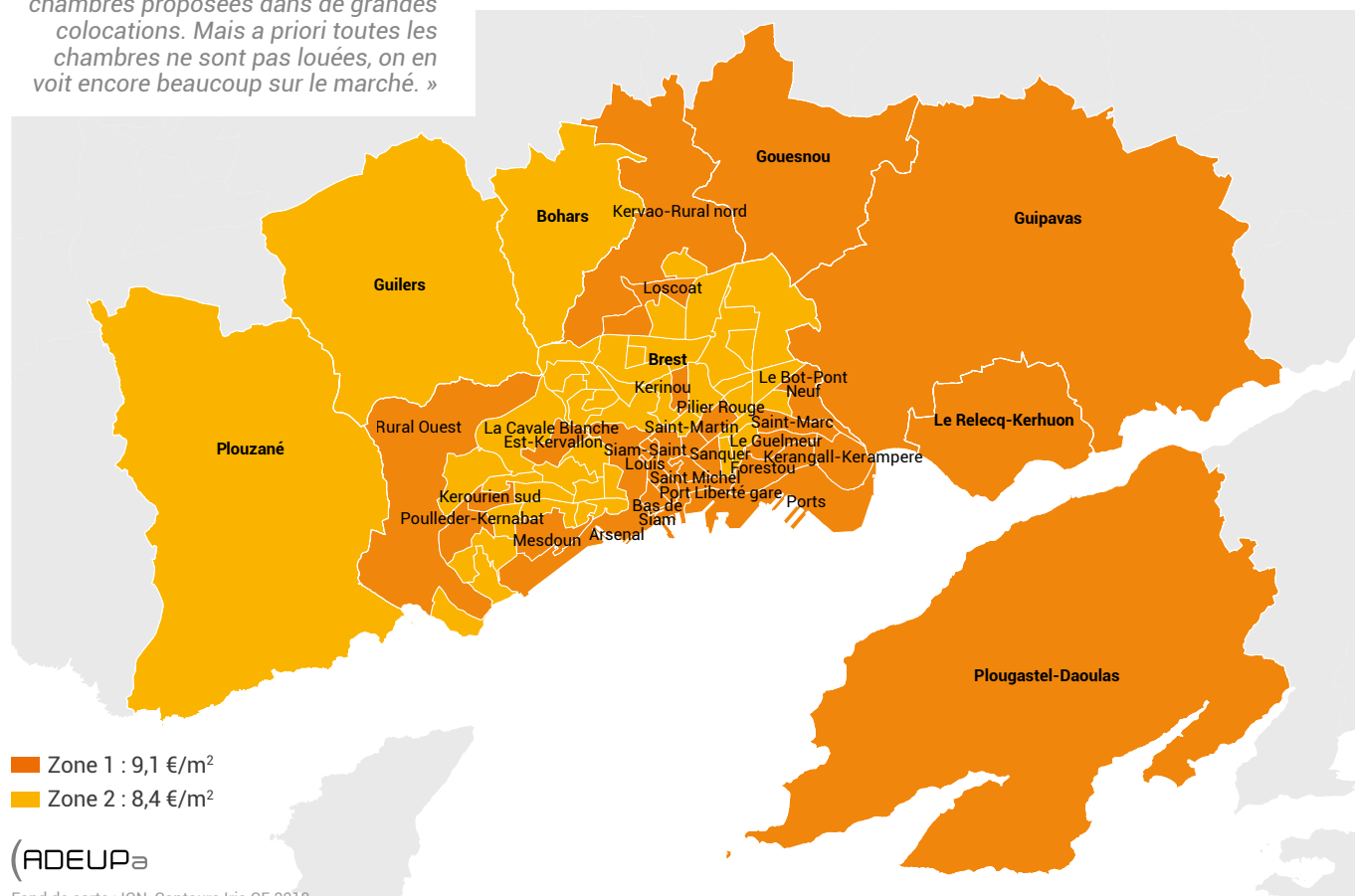
Peu d'écart de loyer selon la ville ou le quartier

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'établir une nouvelle carte. La carte ci-dessous est le fruit d'une nouvelle modélisation réalisée à l'été 2021.

Le loyer médian en zone 1 (orange foncé) est de 9,1 €/m² et de 8,4 €/m² en zone 2 (orange clair).

Loyer médian en €/m² selon la zone



Zone 1 : 9,1 €/m²
Zone 2 : 8,4 €/m²

(ADEUP_a)

Fond de carte : IGN, Contours Iris GE 2018

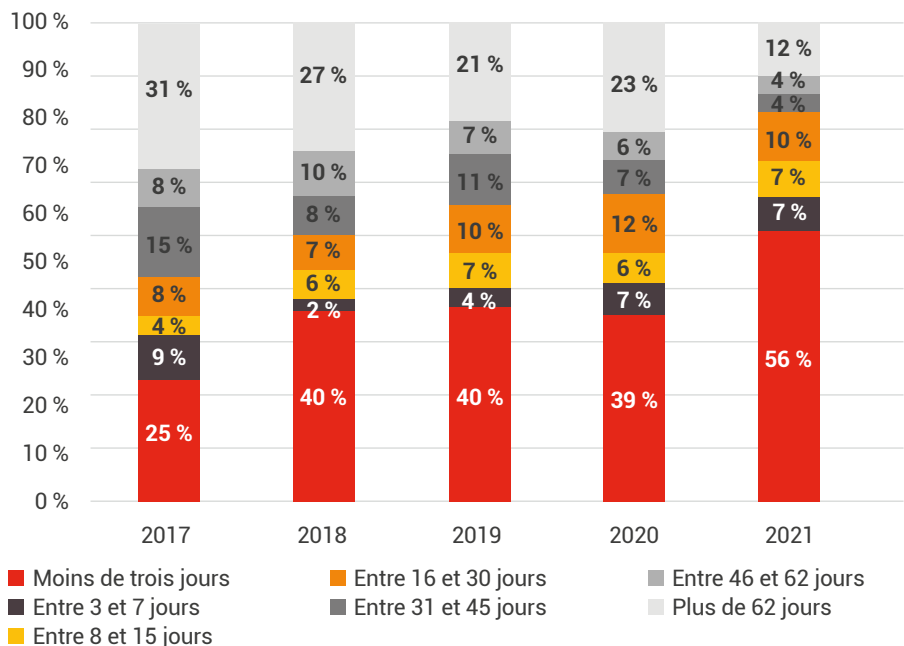
Un délai de relocation en forte baisse

Les durées de vacance entre deux locataires sont de plus en plus courtes à Brest métropole. En 2021, plus d'un logement sur deux a été reloué en moins de 3 jours pour seulement un logement sur quatre en 2017. À l'inverse, seuls 30 % des logements sont restés sans locataire plus de 15 jours en 2021, contre 62 % en 2017.

Paroles d'agents immobiliers

« Il y a peu de rotation dans le parc locatif. Le Covid a eu un impact. Avant on pouvait compter environ 400 logements à mettre en location à la rentrée contre 80 aujourd'hui. Il n'y a plus que très peu de biens qui sont mis en ligne sur le Bon Coin, nous avons un système de liste d'attente et on contacte ces ménages dès qu'on reçoit un préavis. Les logements sont généralement reloués directement après le départ du précédent locataire. »

Évolution des durées de vacance entre deux locataires entre 2017 et 2021



Crédit : Pierre-François Watras - Brest métropole

Paroles d'agents immobiliers

« On conseille souvent aux ménages d'aller voir l'AIVS (agence immobilière à vocation sociale) quand on sait qu'ils ne pourront pas trouver un logement dans le parc privé classique. Si on met en ligne une annonce pour un logement conventionné, on peut avoir 250 appels en quelques heures. »

« Il y a des personnes qui sont en difficultés lorsque les propriétaires vendent, car parfois il faut quasiment 6 mois pour retrouver une location un peu équivalente. L'immobilier auparavant locatif s'est plus vendu qu'avant, vu le contexte de prix élevés du moment, il s'agit de ventes d'opportunités en corrélation avec le marché. »

Des logements difficilement accessibles pour une personne seule ou un ménage monoparental au Smic

D'après la règle utilisée par les professionnels pour calculer le montant maximal de loyer en fonction du salaire (loyer + charges correspondant maximum à 33 % du salaire) et sans tenir compte des aides au logement, une personne au Smic ne pourra pas payer plus de 439 € de loyer charges comprises. Seuls les appartements d'une pièce lui sont accessibles à Brest métropole. En ajoutant les charges au loyer médian de 420 € mensuel pour un T2, le montant total du loyer charges comprises dépasse les 439 €. Un couple dont les deux membres travaillent

au salaire minimum aura quant à lui accès à l'ensemble du parc, selon le niveau de charges des maisons (dépense maximale de 877 € mensuels).

La question de l'accès au logement se pose principalement pour les personnes seules ayant de faibles revenus et pour les ménages monoparentaux. Ce sont en effet les deux types de ménages qui sont surreprésentés parmi les demandeurs de logements sociaux, puisque les montants des loyers dans le parc privé sont au-dessus des revenus dont ils disposent.

Types de logements accessibles avec un ou deux Smic en fonction du loyer médian hors charges (HC)

	Avec un Smic (1 329 €)			Avec deux Smic (2 658 €)		
	Appartement parc privé HC	Maison parc privé HC	Parc social HC	Appartement parc privé HC	Maison parc privé HC	Parc social HC
1 pièce	325		220	325		220
2 pièces	420		295	420		295
3 pièces	530	650	347	530	650	347
4 pièces	545	740	389	545	740	389
5 pièces et plus	683	834	434	683	834	434

■ Parc accessible

Le parc locatif brestois reste parmi les moins chers de France

Parmi la trentaine de territoires couverts par un observatoire local des loyers, Brest métropole figure parmi ceux qui présentent un loyer médian relativement bas.



Crédit : Adeupa

Loyer médian d'un logement en 2021 (en €/m²)

PARIS INTRA-MUROS	24,9
AGGLOMÉRATION PARISIENNE (HORS PARIS)	17,0
AGGLOMÉRATION DE FRÉJUS	13,1
AGGLOMÉRATION DE MONTPELLIER	12,8
AGGLOMÉRATION DE TOULON	11,9
AGGLOMÉRATION DE NANTES	11,2
AGGLOMÉRATION DE TOULOUSE	11,0
COMMUNES NON TLV DU VAR	11,0
AGGLOMÉRATION D'AJACCIO	10,9
AGGLOMÉRATION DE RENNES	10,7
EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG	10,6
AGGLOMÉRATION DE SÈTE	10,6
AGGLOMÉRATION DE DRAGUIGNAN	10,6
PAYS BASQUE ET SUD LANDES	10,5
AGGLOMÉRATION CAP EXCELLENCE	10,1
AGGLOMÉRATION DE NÎMES	9,8
LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION	9,6
AGGLOMÉRATION DE NANCY	9,6
AGGLOMÉRATION DE SAINT MALO	9,4
GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION	9,3
AGGLOMÉRATION D'ARRAS	9,2
LORIENT AGGLOMÉRATION	8,8
PAYS DE SAINT GILLES CROIX DE VIE	8,8
BREST MÉTROPOLE	8,6
LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMÉRATION	8,6
AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE	8,5
CHALLANS-GOIS COMMUNAUTÉ	8,4
AGGLOMÉRATION DU GRAND CHALON	7,7
AGGLOMÉRATION D'ALENÇON	7,6
AGGLOMÉRATION DU MÂCONNAIS BEAUJOLAIS	7,5
AGGLOMÉRATION DE VITRÉ	7,3

Les appartements en location

“ Paroles d'agents immobiliers

Les T1 et T2 les plus chers sont ceux construits entre 1991 et 2005 quand les 3 pièces ou plus les plus chers sont ceux construits après 2005

Comme pour l'ensemble des logements, les petites surfaces sont plus chères au m² que les grands appartements. Quelle que soit la typologie du logement, ce sont les appartements construits entre 1970 et 1990 qui présentent les loyers les plus faibles au m². La présence de charges importantes, liées au poste chauffage, contraint les professionnels à pratiquer des loyers plus faibles.

Hormis pour les T5, les appartements construits avant-guerre ont des loyers médians supérieurs à ceux construits entre 1946 et 1990.

Les T1 et T2 construits entre 1991 et 2005 sont plus chers que ceux construits après

2005 qui ont bénéficié d'une mesure de défiscalisation pour le propriétaire bailleur (dans le neuf, les dispositifs Robien, Borloo, Scellier, Duflot, Pinel, Cosse... ont attiré majoritairement des investissements pour des logements de petite typologie).

« Il y a moins d'emballage sur les très grands appartements en location, de type T5 et T6, qui attirent nettement moins les familles. Les familles préfèrent les maisons donc elles s'éloignent un peu de Brest pour se loger. »

Niveaux de loyer selon le nombre de pièces et la période de construction (en €/m²)

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
1 pièce	13,8	12,4	11,8	14,0	11,7
2 pièces	9,3	9,3	8,9	10,2	10,0
3 pièces	8,4	8,0	7,4	8,2	9,1
4 pièces	7,6	7,2	6,9	7,6	9,2
5 pièces et plus	5,8	7,2	7,1	7,8	8,5

Le niveau de loyer dépend principalement de la période d'emménagement, peu du type de gestion

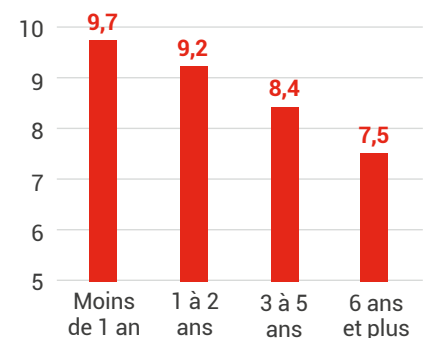
Pour les appartements comme pour l'ensemble des biens, le loyer médian au m² est lié à l'année d'emménagement. Plus les ménages sont installés depuis longtemps, moins ils paient cher. Pour les 3 pièces et plus, le montant du loyer diffère peu entre les appartements gérés directement par le propriétaire bailleur et ceux gérés par les agences immobilières, moins de 0,2 €/m² d'écart. Les appartements de deux pièces sont un peu plus chers lorsqu'ils sont gérés par une agence (+0,6 €/m²), mais à l'inverse, les studios sont plus chers si la location est gérée directement par le propriétaire (+1,3 €/m²).

Bien que l'analyse des niveaux de loyers se fasse sur les locations vides, il est intéressant de noter que comme l'an dernier, le nombre et la part de logements loués meublés continue d'augmenter, principalement pour des raisons fiscales.

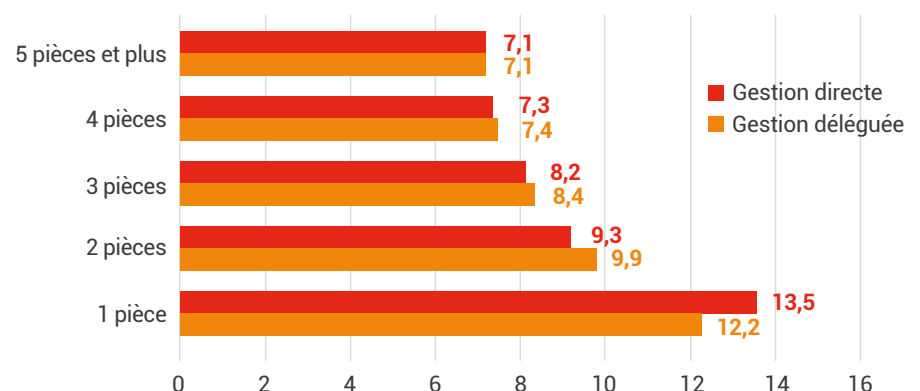
“ Paroles d'agents immobiliers

« On constate aussi une augmentation du nombre d'appartements meublés mis en location sur le marché, au moins la moitié des logements de petites surfaces sont mis en location en meublé. Plutôt que de vider les appartements lors des successions, on le met en location en gardant une partie des meubles. Les étudiants vont chercher des meublés, et l'offre est abondante, tandis que les actifs vont rechercher des biens non meublés qui sont plus rares. »

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



Loyer médian selon le nombre de pièces et le type de gestion (en €/m²)

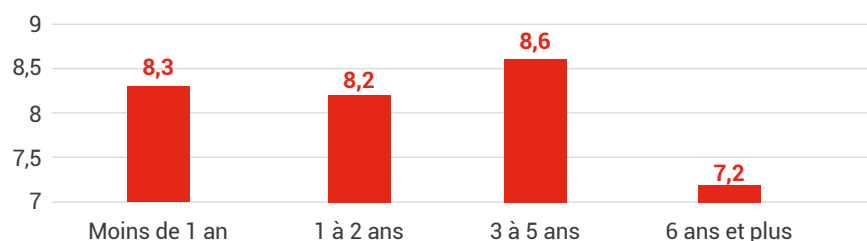


Les maisons en location : des biens rares

Avec un loyer mensuel médian (hors charges) de 780 €, soit 8,2 €/m², les maisons sont des biens très recherchés.

Il y a peu d'écart des niveaux de loyers pour les ménages emménagés entre 1 et 5 ans. Ce sont les ménages installés depuis 6 ans ou plus qui paient un loyer inférieur.

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



“ Paroles d'agents immobiliers

« Pour une maison T4/T5, on tourne entre 850 et 1 000 €, souvent autour de 900 €. Les maisons sont très prisées, notamment les plus proches du centre-ville. Ainsi, une maison T5 avec garage dans le quartier de Saint-Martin peut se louer autour de 1 800 €. »

Avant 1946	7,5 m ²
1946-1970	7,4 m ²
1971-1990	7,7 m ²
1991-2005	7,2 m ²
Après 2005	8,5 m ²

Propriétaires bailleurs et obligations de rénovation énergétique

Selon l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE), en France, dans le parc locatif privé, un ménage sur quatre est en difficulté lorsqu'il s'agit de régler les factures énergétiques.

D'après la loi Énergie-climat adoptée le 8 novembre 2019 :

- août 2022, gel des loyers pour les logements ayant une étiquette F et G,
- janvier 2025, interdiction de mettre en location les logements qui auront une étiquette G,
- janvier 2028, interdiction de mettre en location les logements qui auront une étiquette F,
- janvier 2034, interdiction de mettre en location les logements qui auront une étiquette E.

Les propriétaires de ces biens seront dans l'obligation de réaliser des travaux d'amélioration s'ils souhaitent pouvoir continuer à louer leur bien.

Les aides existantes

En plus des aides spécifiques destinées aux copropriétés (dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat OPAH ou MaPrimeRénov' Copropriétés qui permet de financer les travaux de rénovation énergétique sur les parties communes) et le taux de TVA à 5,5 % pour les travaux de rénovation, il existe 5 types d'aides individuelles qui peuvent être mobilisées pour améliorer la performance énergétique

d'un logement mis en location.

1 - MaPrimeRénov'

Elle s'adresse à tous les propriétaires bailleurs. Cumulable avec la prime énergie et certaines aides locales.

2 - Les primes énergie

Issues du dispositif CEE (certificats d'économie d'énergie), elles sont versées à la fin des travaux de rénovation énergétique du logement.

3 - La Loi Denormandie

Elle s'adresse aux personnes souhaitant réaliser un investissement locatif dans un quartier labellisé « Cœur de ville » ou en opération de revitalisation de territoire (ORT). Elle se matérialise par une réduction d'impôt. Les loyers des locataires sont plafonnés et les travaux de rénovation du bien (pas uniquement énergétiques) doivent correspondre à 25 % minimum du prix du bien.

4 - L'éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ)

L'Éco-PTZ est un prêt bancaire à 0 % (hors frais d'assurance). Le plafond de l'Éco-PTZ est de 50 000 € pour les rénovations globales (bouquet de travaux) et la durée du prêt est de 20 ans.

5 - Le prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique d'Action logement

Il s'agit d'un prêt à taux préférentiel de 1 % servant à financer les travaux d'économie d'énergie dans la limite de 10 000 € destiné aux salariés du secteur privé travaillant dans une entreprise de 10 salariés ou plus (prêt agricole pour les salariés du secteur agricole).

“ Paroles d'agents immobiliers

« Sur le volet énergétique, il y a un réel enjeu à court terme. Les logements à Brest sont souvent énergivores, or aujourd'hui les ménages sont très sensibles au DPE des logements. Les travaux de rénovation sont aujourd'hui complexes à mettre en place à cause du coût des matériaux et les délais de mobilisation d'un artisan. On peut compter environ 25 000 € de frais pour la rénovation d'un T1, c'était il y a quelques années le prix pour un T3. »

« Vu le contexte d'augmentation à venir des charges liées au chauffage collectif, on propose d'ores et déjà aux locataires d'augmenter les provisions sur charges pour limiter le prix des régulations à venir. »

« Les ménages ont retardé l'allumage du chauffage or il fait humide, cela provoque une envolée des signalements de dégradations de logements alors qu'il s'agit de condensation provoquant de l'humidité. »

« Avec l'interdiction de louer les logements énergivores et la pénurie de logements locatifs, on risque de voir une envolée du nombre de marchands de sommeil. »

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.



Crédit : Adeupa

Source des données

Les résultats présentés dans cette publication sont établis sur la base d'un échantillon de 4 997 logements loués vides collecté auprès des professionnels de l'immobilier et des particuliers, soit un taux de sondage de 18 % du parc locatif privé (hors meublés). 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 d'acteurs ».

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 avril 2022, l'Adeupa a considéré comme loyer de relocation, toutes les relocations ayant eu lieu entre janvier 2021 et avril 2022 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 2022, ce réseau compte 34 observatoires. 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



LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication : Yves Cléach | Réalisation : Vanessa Cantet, Arnaud Jaouen

Tirage : 150 exemplaires | Mise en page : d'une idée à l'autre

Contact : contact@adeupa-brest.fr | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest
Tél : 02 98 33 51 71

Dépôt légal : 4^e trimestre 2022 | ISSN : 1763-783X | Réf : 22-292 | Site web : www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

