



HABITAT | BREST MÉTROPOLE

LE PARC LOCATIF PRIVÉ

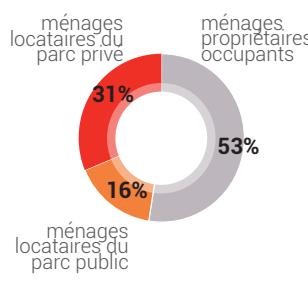
ET SES NIVEAUX DE LOYERS EN 2018

Octobre 2019

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



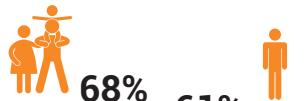
Credit photo : Adeupa



+ 2 398 ménages locataires entre 2010 et 2015



68% des locataires ont moins de 40 ans



61% sont des personnes seules

40% des locataires restent moins de 2 ans dans leur logement



8,6 €/m²
Loyer médian des appartements

7,6 €/m²
Loyer médian des maisons

Source : Insee 2010 et 2015 et OLL 2018

En 2018, le loyer médian des logements privés de la métropole s'élève à 8,5 €/m² de surface habitable, toutes périodes d'emménagement confondues. Il est légèrement plus élevé pour les locataires ayant enménagé récemment : 8,8 €/m².

Comparativement aux autres territoires d'observation du réseau des observatoires locaux des loyers(OLL), le marché brestois se caractérise par des loyers qui restent abordables. Toutefois, le marché des biens d'occasion étant lui aussi accessible, la rentabilité locative des investissements immobiliers est réelle.

Le parc locatif privé demeure la porte d'entrée dans la métropole. En effet, les ménages qui s'installent dans la métropole ont, pour la grande majorité d'entre eux, un statut de locataire.

Les loyers de Brest métropole en chiffres

Tous biens confondus

En 2018, le loyer médian hors charges d'un logement est de 8,5 €/m², tous biens confondus et quelle que soit la typologie, maison ou appartements.

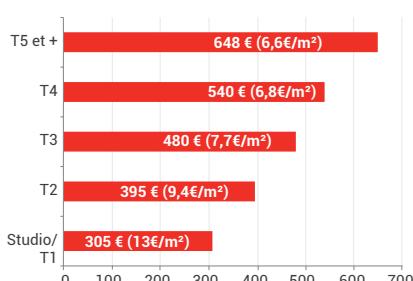
Parmi les métropoles françaises, Brest métropole présente les niveaux de loyers les plus abordables. À titre de comparaison, et pour les données 2018 qui sont connues, ils s'élèvent à 10,8 €/m² dans l'agglomération de Grenoble, 11 €/m² dans celle de Lille, ou encore 11,4 €/m² dans celle de Lyon.

Les locataires « mobiles », c'est-à-dire ayant emménagé depuis moins d'un an, ont des loyers 30 centimes d'€ / m² plus élevés que la médiane. Depuis le début des observations, on constate que les anciens locataires bénéficient de loyers au m² inférieurs à ceux des locataires emménagés récents. En revanche, les logements des « mobiles » étant légèrement plus petits, au global, leur loyer mensuel est un peu inférieur.

Le loyer des appartements

Le loyer d'un appartement varie selon sa taille, de 13 €/m² et 305 € pour les 1 pièce à 6,6 €/m² et 648 € pour les 5 pièces et plus (toutes dates d'emménagement confondues). Les petites surfaces se louent toujours beaucoup plus cher au m² que les grandes, le rapport est en 2018 du simple au double.

Loyers médians (hors charges) des appartements



Les loyers dans la métropole brestoise (tous types et toutes dates d'emménagement confondus)

Surface moy. en m ²	Loyer mensuel médian en €	Loyer médian en €/m ²
58	449	8,5

Les loyers dans la métropole brestoise (date d'emménagement moins d'un an)

Surface moy. en m ²	Loyer mensuel médian en €	Loyer médian en €/m ²
56	440	8,8

À noter

Le dispositif actuel de recueil des données ne permet pas de calculer des augmentations de loyer. En effet, l'étude ne suit pas une cohorte de logements et, si le volume enquêté est sensiblement le même d'une année sur l'autre, les caractéristiques des logements évoluent.

Dès lors, tout calcul d'évolution basé sur une comparaison des moyennes des loyers ne tiendrait pas compte de cette évolution du stock de logements enquêtés et serait donc biaisé. Une réflexion est en cours pour concevoir une méthode permettant d'observer les évolutions lors d'une prochaine édition de l'observatoire.

Parole d'acteur

Synthèse du comité technique de Septembre 2019

Le marché du meublé traditionnel est sous-alimenté, il constitue 30 à 40 % de la demande. Il est encore perturbé par des logements loués via des plateformes de type Airbnb puisque les locations à la nuitée sont plus rentables. Au-delà du meublé, certains investisseurs qui auraient alimenté le marché de la location nue, se tournent également vers la location touristique.

La colocation classique a un peu moins le vent en poupe et les bailleurs ou les gestionnaires ne sont pas forcément favorables à cette solution locative. Les professionnels notent un nouveau type de demande : des locations de chambres dans de grands appartements. Les investisseurs font des demandes sur ce mode de gestion particulier. En effet, il n'entraîne pas de solidarité entre les locataires et permet de rentabiliser assez rapidement l'achat de grands appartements dans des quartiers tels que Bellevue où les prix de vente sont modestes.

Les professionnels soulignent qu'en ce moment le marché de la location se porte bien, qu'il est même en tension, notamment sur le petit logement étudiant. Des biens qui n'auraient pas trouvé preneur il y a quelques années sont loués beaucoup plus facilement.

Des loyers plus élevés pour les locataires « mobiles » que pour les locataires « stables »

Le loyer médian de locataires emménagés depuis moins d'un an dans leur appartement s'élève à 8,9 €/m², soit 30 cts de plus que le loyer médian. Logiquement, les locataires les plus anciens, 6 ans et plus, s'acquittent des loyers les plus abordables : 7,3€/m².

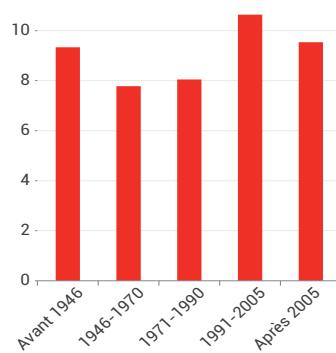
Loyer de relocation des appartements (hors charges)



Le parc le plus valorisé est celui produit entre 1991 et 2005. C'est le plus confortable et les normes les plus récentes y sont respectées, notamment du point de vue de la qualité thermique. Le parc d'après-2005, qui répond d'autant plus aux exigences de qualité des locataires qu'il est récent, propose des loyers 1€ plus bas que ceux de la catégorie précédente. On peut vraisemblablement y lire l'effet du plafonnement de loyer consentis par les bailleurs dans le cadre des dispositifs de défiscalisation, Pinel aujourd'hui, Duflot, Scellier ou Borloo auparavant.

Toutefois, la différence du loyer pour ce parc récent (construit après 1991), jusqu'à 2€/m² par rapport à la moyenne, n'assure probablement pas la différence de rentabilité lorsqu'on examine les prix d'achat des biens récents. En effet, en 2018, le prix moyen des ventes d'appartements dans l'agglomération brestoise s'élevait à 1 390 €/m² dans l'ancien, 3 000 €/m² dans le neuf (source Notaires de l'Ouest).

Loyers médians (€/m²) des appartements dans Brest métropole par époque de construction



Credit photo : Adéupa

Loyers médians des appartements par année de construction et nombre de pièces (En gris les observations inférieures à 50)

Nombre de pièces		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005	Ensemble
Studio/T1	Surface moyenne	24	29	26	21	30	25
	Loyer médian (€/m ²)	12,9	10,6	12,8	14,3	12,2	13
T2	Surface moyenne	41	45	47	36	44	43
	Loyer médian (€/m ²)	9,4	8,9	8,6	10,5	9,8	9,4
T3	Surface moyenne	61	64	65	66	61	63
	Loyer médian (€/m ²)	7,2	7,5	7,2	8,5	9,1	7,7
T4 et +	Surface moyenne	84	79	87	95	91	83
	Loyer médian (€/m ²)	7,8	6,6	6,4	6,6	8	6,7
Ensemble	Surface moyenne	43	60	55	44	57	53
	Loyer médian (€/m ²)	9,4	7,8	8	10,7	9,6	8,6

Parole d'acteur

Synthèse du comité technique de Septembre 2019

D'ici à quelques années, de nouvelles résidences étudiantes, sous le régime LMNP pour certaines ou sous la forme de résidences sociales pour d'autres, vont sortir de terre et devraient venir utilement alimenter ce marché aujourd'hui sous tension.

La hausse continue du nombre d'étudiants est soulignée par l'ensemble des participants. Aujourd'hui, la métropole compte près de 29 000 étudiants, un chiffre en hausse de 3,3 % par rapport à 2018. Elle devrait se poursuivre avec l'arrivée des « enfants 2000 » en études supérieures.

Un effet "localisation" limité

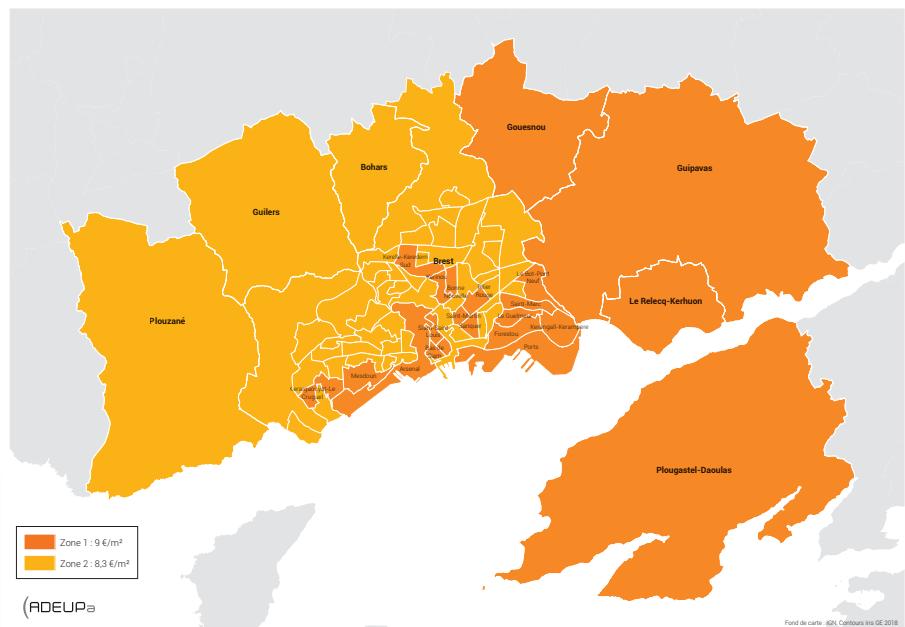
L'ADEUPa a souhaité faciliter l'analyse des données lors de l'édition précédente de l'observatoire des loyers. À cette fin, l'agence a identifié des zones de loyers comparables à partir de la technique des « isoloyers ». Cette modélisation permet de neutraliser la structure du parc (typologie, surface, âge) pour identifier des zones présentant des niveaux de loyers comparables. Comme cela a pu être observé lors de l'analyse des données 2017, dans la métropole, la localisation n'est pas un facteur majeur de différenciation des loyers. On constate toutefois une distinction est/ouest avec des loyers médians de 9 €/m² dans le premier cas, 8,3 dans le second (pour mémoire, médiane de la métropole est de 8,6 €/m²).

LES PÉRIODES PROPICES À LA LOCATION

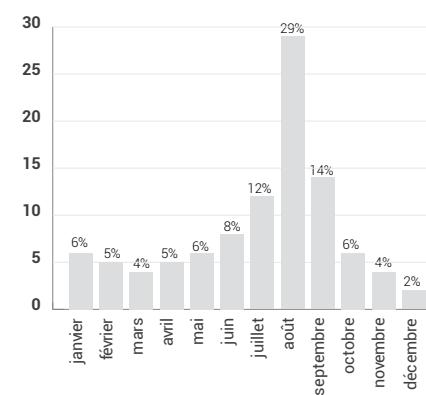
On observe une certaine saisonnalité dans le marché locatif de la métropole.

Près de la moitié des baux sont signés pendant les trois mois d'été. Le mois d'août représente à lui seul 1/3 des signatures. Les candidats locataires, et notamment les étudiants qui viennent s'installer à Brest, attendent le plus possible avant de signer leur bail, sans doute pour réaliser des économies sur leur loyer.

Loyer médian des appartements de Brest métropole Enquête 2018



Près de la moitié des baux sont signés pendant les trois mois d'été.



LA RENTABILITÉ DU PARC LOCATIF ANCIEN

La question du rendement locatif des appartements brestois se pose. Les données disponibles à l'ADEUPa permettent de l'estimer de la manière suivante : le loyer médian hors charge d'un T3 s'élève à 480 €, le prix médian d'un T3 est de 76 725 €. Le rendement brut annuel (loyer annuel /coût d'acquisition) est en moyenne de 7,5%.

Ce ratio est élevé au regard de ce qui est généralement observé dans les autres métropoles. En effet, les prix d'acquisition sont plus faibles qu'ailleurs et les loyers, bien qu'un peu moins élevés, permettent quand même un rendement locatif intéressant. De plus, Brest est une ville étudiante et les petites surfaces sont recherchées. Les agents immobiliers notent que les appartements bien équipés et bien situés trouvent facilement preneurs.

Le loyer des maisons

Le loyer médian des maisons en location, toutes périodes d'emménagement confondues, s'élève à 730 €. Les locataires « mobiles » s'acquittent d'un loyer supérieur : leur loyer médian est de 766 € (soit 5 % de plus).

Le marché de la maison locative est restreint, elles ne représentent que 13 % du parc locatif. La relative pénurie pourrait impacter à la hausse les montants de loyer. Toutefois, le marché de l'accession est assez fluide et le prix de vente moyen d'une maison dans l'ancien permet à des ménages, même modestes, de devenir propriétaires, quitte à s'éloigner de la métropole. C'est vraisemblablement ce qui explique que le montant des loyers demeure stable dans le temps. En effet, les conditions actuelles de crédits conjuguées aux prix de marché facilitent les projets d'accession. À titre d'exemple, pour un montant moyen d'acquisition de 140 000 € dans le bassin de Landerneau, les mensualités s'élèvent à 708 € sur 20 ans. Dans l'agglomération de Brest, où le marché moyen est de 183 000 €, ces mensualités seraient de 925 €. Ces montants s'entendent hors travaux, qui pourtant pourraient se révéler nécessaires dans le cas de maisons anciennes.

S'ils ne deviennent pas propriétaires occupants dans la métropole, il est possible qu'une partie des candidats à la location sortent de la métropole pour trouver dans les EPCI voisins un bien à leur convenance.

Parole d'acteur

Synthèse du comité technique de Septembre 2019

Les maisons en locatif sont rares. Elles sont néanmoins recherchées et constituent une étape transitoire dans les parcours avant la construction ou l'acquisition de son propre bien. Elles intéressent notamment les cadres et les marins dont l'installation peut-être temporaire.

Il existe aussi une frange de la population sans gros revenus souhaitant louer une maison. Elle recherche particulièrement les maisons faisant l'objet d'une défiscalisation Pinel. Contrairement aux autres locataires de maisons, ils ne déménagent pas.

Les maisons ont un loyer au m² inférieur à celui des appartements pour 2 raisons : elles sont plus grandes et souvent plus anciennes.

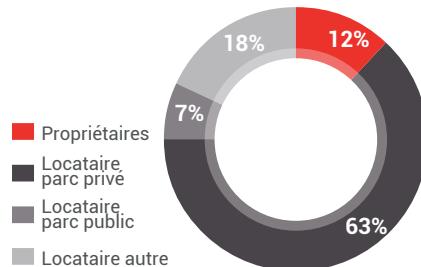
Le rôle du parc locatif privé dans la métropole

L'édition précédente de l'observatoire avait montré que le développement du parc de logement ne se faisait pas au détriment de l'occupation du parc existant, mais venait bien répondre à un besoin en nouveaux logements en particulier locatifs (observatoire n°77, décembre 2018).

Pour aller encore dans ce sens, les chiffres du fichier des migrations résidentielles de l'Insee (2015) montrent que les nouveaux venus sur le territoire métropolitain arrivent, pour la majorité d'entre eux, dans le parc locatif privé

En effet, près des deux-tiers des ménages de la métropole résidant à l'extérieur de Brest métropole au 1er janvier de l'année précédente sont locataires du parc privé au moment du recensement. À l'inverse, le statut de propriétaire occupant est peu représenté avec seulement 12 % des ménages. Le rôle d'accueil du parc locatif, et singulièrement du parc locatif privé, est encore une fois souligné.

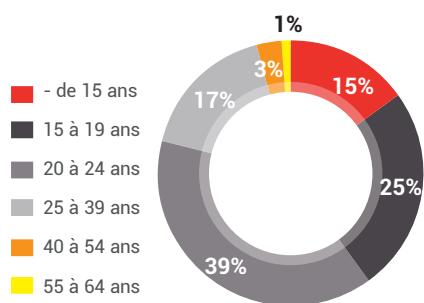
Statut d'occupation des emménagés récents (ménages extérieurs à la métropole)



Les étudiants sont bien représentés au sein des nouveaux arrivants (une partie des 15-19 ans et des 20-24 ans). Toutefois, la métropole accueille également des familles comme en témoigne la part de jeunes de moins de 15 ans (qui sont les enfants des familles nouvellement installées sur le territoire).

Ces éléments, conjugués aux dires des acteurs du territoire, montrent que le segment de la maison locative pour l'accueil de nouveaux arrivants pourrait être développé sur le territoire métropolitain. D'ailleurs, les maisons en location bénéficiant du dispositif Pinel trouvent très facilement preneur dans la métropole.

Âge des individus arrivés à Brest métropole depuis moins de 2 ans



Source des données

Les résultats présentés dans cette publication sont établis sur la base d'un échantillon de 3 961 logements loués vides collecté auprès des professionnels de l'immobilier et des particuliers, soit un taux de sondage de 15 % du parc locatif privé (hors meublés).

L'ADEUPa remercie les professionnels de l'immobilier participants (Agence Centrale, Brest Avenir Immobilier, Foncia, Guy Hoquet, Janin Immobilier, Océanic Immobilier et Square Habitat) ainsi que l'ADIL du Finistère pour leur contribution à la collecte des données.

Lexique

Loyer du marché ou de relocation : valeur du loyer des locataires ayant emménagé au cours de l'année de référence. Dans le cas présent, il s'agit de 2018.

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 2018, ce réseau compte 28 observatoires qui couvrent 48 agglomérations. Les OLL mettent en oeuvre 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 : Benjamin Grebot | Réalisation : Pascale Chodzko |
Traitements statistiques / Cartographies : Rémi Gérard | Maquette et mise en page : Dominique Gaultier
Contact : ADEUPa Brest-Bretagne | 18 rue Jean-Jaurès - 29200 Brest | Tél : 02 98 33 51 71
pascale.chodzko@adeupa-brest.fr
Dépôt légal : 4^{ème} trimestre 2019 | ISSN : 1763-783X | Réf : 19-110 | Site web : www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

