

# LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET SES NIVEAUX DE LOYERS EN 2021

#83 | Mars 2022

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Photo : Franck Bétermin Brest métropole



**31 867**  
ménages  
locataires  
du parc privé

**48 %**

des logements  
sont reloués en moins  
d'une semaine après  
le départ du locataire



**4 063**

appartements loués  
meublés en 2018 contre  
2 535 en 2013 (+1 529),  
une hausse de 60 %

**445 €**

Loyer mensuel  
médian  
(hors charges)  
des appartements,  
soit 8,8 €/m<sup>2</sup>



**23 450**

appartements  
sont loués vides en  
2018 contre 22 585  
en 2013 (+864),  
une hausse de 4 %

**784 €** Loyer mensuel médian (hors charges)  
des maisons, soit 8,1 €/m<sup>2</sup>

En 2021, le loyer médian des logements locatifs, tous biens confondus, s'élève à 8,6 €/m<sup>2</sup> habitables (hors charges), soit 463 € mensuels. Le loyer médian des appartements est de 445 € par mois (soit 8,8 €/m<sup>2</sup>) et celui des maisons de 784 € (soit 8,1 €/m<sup>2</sup>).

Le marché locatif brestois connaît toujours une tension croissante corrélée en partie à une envolée des prix à l'achat (+15,1 % en 1 an pour les appartements brestois). Les délais de relocation sont en baisse depuis 2017. La pénurie de biens à louer et les difficultés d'accès au parc locatif se confirment. Cependant, le nombre de logements à louer meublés est en plein essor (+60 % en 5 ans), répondant pour beaucoup aux besoins des étudiant-e-s ou travailleur-euse-s temporaires, tandis que le nombre de logements loués vides progresse aussi mais bien moins vite (+4 % en 5 ans).

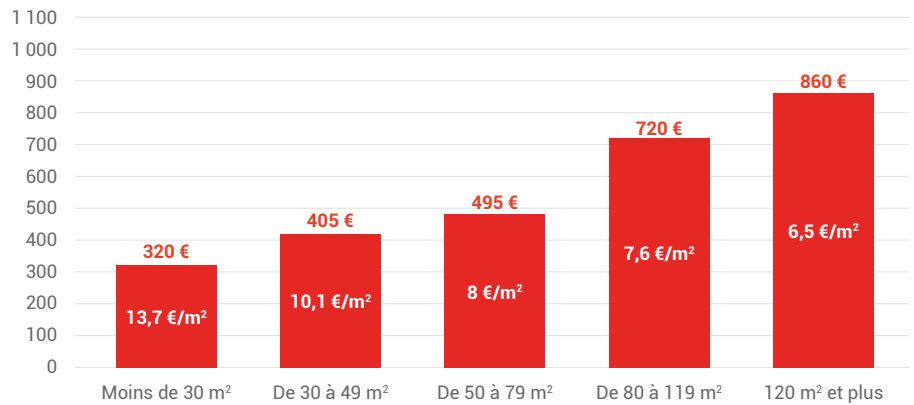
L'offre en logements étant inférieure à la demande, les ménages en situation de précarité de l'emploi (CDD, intérim, etc.) connaissent de grandes difficultés à « décrocher un bail ».

# Tous biens confondus

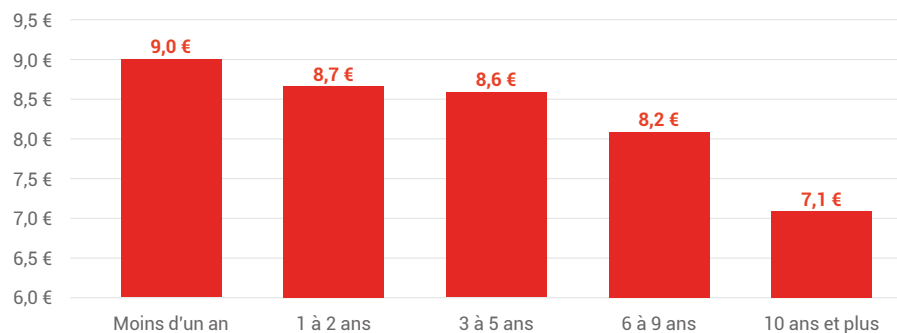
## Les niveaux de loyers sont liés à la surface du logement, au nombre de pièces et à la période d'emménagement

Le niveau médian du montant de loyer reste corrélé à la surface du bien. Plus le bien est grand, plus le loyer médian mensuel sera élevé mais plus il sera faible au m<sup>2</sup>. Ainsi, à Brest métropole, le loyer médian d'un logement de moins de 30 m<sup>2</sup> est de 320 €/mois, ce qui représente 13,7 €/m<sup>2</sup>, quand un logement de plus de 120 m<sup>2</sup> se loue 860 €/mois, soit 6,5 €/m<sup>2</sup>.

Loyers médians (hors charges) en € par tranche de surface

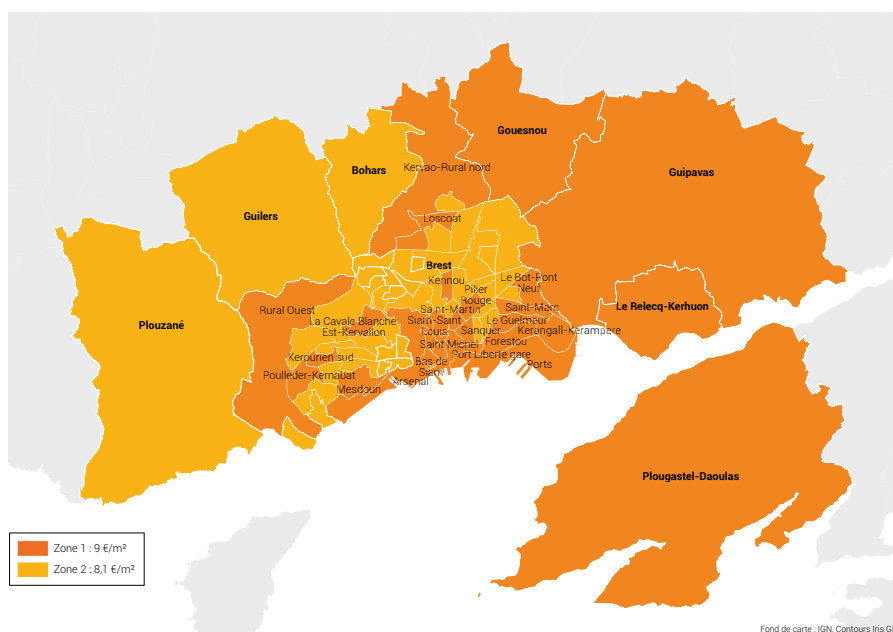


Loyers médians au m<sup>2</sup> en € (hors charges) selon la période d'emménagement



Le loyer médian est également lié à la période d'emménagement. Les locataires entrés depuis moins d'un an dans leur logement paient plus cher (au m<sup>2</sup>) que ceux qui habitent depuis plus longtemps dans le logement. En effet, tout au long du bail, le loyer peut tous les ans être révisé à la hausse pour suivre l'indice de référence des loyers (IRL), mais cette hausse est plafonnée. Tandis que, lorsqu'un bien se libère, le propriétaire peut librement décider de relouer à un tarif bien plus élevé, surtout si entre deux locataires il effectue des travaux de remise à niveau.

## Géographie des montants de loyer

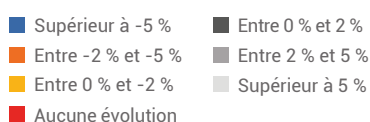
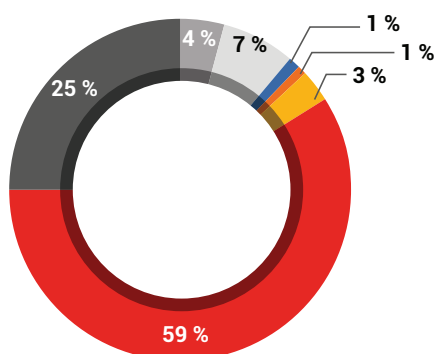


Dans la zone 1 (orange foncé), le loyer médian est de 9 €/m<sup>2</sup> contre 8,1 €/m<sup>2</sup> dans la zone 2 (orange clair).

La différence de prix est plus importante pour les appartements : 9,2 €/m<sup>2</sup> en zone 1 contre 8,2 €/m<sup>2</sup> en zone 2 ; tandis que le prix au m<sup>2</sup> est presque identique entre les deux zones pour les maisons (8,2 €/m<sup>2</sup> en zone 1 contre 8 €/m<sup>2</sup> en zone 2).

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-contre est le fruit d'une nouvelle modélisation réalisée à l'été 2021.

## Évolution des loyers à la relocation entre 2020 et 2021



Les loyers de 1 620 logements ont été relevés par l'Adeupa, à la fois en 2020 et en 2021, dont 578 ont été reloués entre les deux enquêtes. Cela permet de constituer une cohorte de logements dont il est possible de mesurer les évolutions des niveaux de loyer à la relocation. Les loyers qui ont été arrondis à l'euro supérieur ou inférieur (passant par exemple de 468,62 € à 469 €) sont considérés comme n'ayant pas connu d'évolution.

- 5 % des logements ont connu une baisse
- 59 % des logements n'ont pas connu d'évolution de loyer
- 25 % des logements ont connu une hausse de loyer de moins de 2 %
- 4 % des logements ont connu une hausse de loyer de 2 % à 5 %

- 7 % des logements ont connu une hausse de loyer supérieure à 5 %

La plupart des évolutions de loyer concerne des loyers qui ont été arrondis à la dizaine supérieure, par exemple un bien qui était loué 844 € jusqu'en 2020, a été reloué à 850 €.

42 biens ont connu une hausse de loyer supérieure à 5 %. Parmi eux, 17 sont des logements de petites surfaces (moins de 30 m<sup>2</sup>) donc très demandés par les étudiant·e·s, et avec des loyers mensuels qui restent faibles malgré le prix au m<sup>2</sup> élevé. Et 11 logements sont de grande surface (plus de 80 m<sup>2</sup>), dont la moitié sont des maisons, donc pouvant se louer très facilement à un prix un peu plus élevé.



### L'avis des professionnels

Les propriétaires bailleurs ne suivent pas tous l'IRL, trop compliqué à calculer et peu intéressant jusqu'à il y a deux ans environ. Parfois il est préférable de ne pas augmenter le loyer et garder un bon locataire que de prendre le risque qu'il parte. Les nouveaux biens mis en agence sont plus chers mais les loyers n'ont pas suivi la hausse des prix de vente car, si les loyers sont trop élevés, les risques d'impayés de loyer le deviennent aussi.

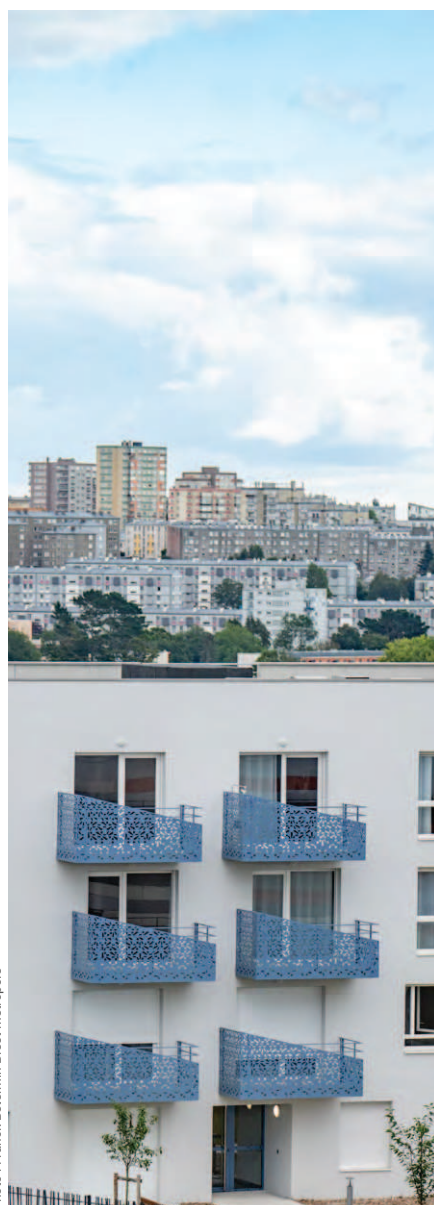


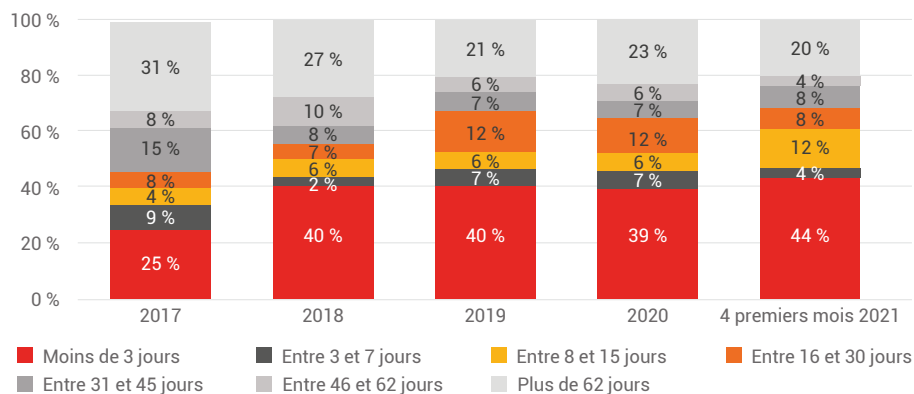
Photo : Franck Bétermin Brest métropole

## Une durée de vacance entre deux locataires de plus en plus faible

Près de la moitié des logements sont reloués en moins d'une semaine et les 2/3 en moins d'un mois. La durée de vacance entre deux locataires diminue depuis 2017. En 2017, seuls 34 % des logements étaient reloués en moins d'une semaine contre 48 % en 2021. Et à l'inverse, 31 % des logements restaient

vacants plus de deux mois en 2017, contre seulement 20 % en 2021. Notons toutefois qu'il est fort probable qu'une partie de ces logements vacants depuis longtemps reste vide car le propriétaire effectue des travaux de remise en état.

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



Note de lecture : les données 2021 sont à titre indicatif car l'enquête ayant eu lieu en avril 2021, seuls 25 logements ont été reloués durant les 4 premiers mois de l'année contre 337 durant toute l'année 2020. Il s'agit des données brutes, le poids des logements n'a pas été pondéré.

## Les difficultés d'accès au parc locatif pour les travailleurs précaires

L'observatoire des loyers de Brest métropole avait déjà identifié en 2020 un manque d'offre en logements locatifs. Il semble que la pénurie de biens soit encore plus forte en 2021. La rentrée universitaire de septembre 2021 a été marquée par une grande difficulté pour loger tous les étudiant-e-s, ainsi que les autres ménages cherchant de petits logements.

Sylvie (36 ans), arrivée à Brest début septembre, venant de Nantes

« J'ai quitté mon travail et je suis venue m'installer à Brest où j'ai la plupart de mes amis. J'adore cette ville et je me suis dit que ce serait plus simple qu'à Nantes de trouver un appartement pas trop cher. Je suis arrivée le 1<sup>er</sup> septembre, je commençais un nouveau travail le 2, en CDD pour 3 mois renouvelables. Hébergée par des amis, j'ai attendu octobre pour commencer à chercher un appartement quand les étudiants ne seraient plus sur le marché. Mais ça a été la désillusion, des agents immobiliers m'ont dit qu'ils ne prenaient pas les dossiers de gens

sans a minima un CDD de 6 mois, malgré mes parents cautionnaires. Les quelques visites que j'ai pu faire, mon dossier n'a jamais été retenu. J'ai enfin pu trouver un logement, par une annonce de particulier à qui j'ai fait bonne impression, le courant est bien passé. Mais je n'aurais jamais imaginé que ce serait si difficile. »

Gwenaëlle, (38 ans), arrivée à Brest mi-septembre, venant de Rennes

« Mes parents habitent dans le Finistère, et ça faisait un moment que je voulais revenir dans le coin. Je suis travailleur social, pour l'instant, j'enchaîne des courts contrats en attendant de trouver un poste plus stable. Je voulais un appartement idéalement à Brest, dans le centre, mais je n'ai pas trouvé, et j'ai vite compris que je ne trouverais pas sans un long CDD ou un CDI. J'ai pu trouver grâce à une amie, un petit appartement à Plougastel. Je m'y plais bien. Si je n'avais pas eu cette connaissance, je pense que je serais encore chez mes parents à chercher un appart. »



### L'avis des professionnel-le-s

Pour les personnes qui n'ont pas de CDI, l'idéal est d'avoir un garant. Mais souvent les jeunes actifs en CDD ont des parents retraités qui ont donc des revenus plus bas que durant leur activité. Il faut que les garants gagnent 4 fois le montant du loyer, ce qui n'est pas toujours le cas à la retraite. Il y a une vraie concurrence entre les dossiers des locataires. On ne positionne toujours que 3-4 dossiers maximum par logement.

En ce moment, très peu de préavis de départ. Les étudiant-e-s ont conscience qu'il est compliqué de trouver un logement donc ils envisagent de continuer à payer leur loyer durant les grandes vacances pour ne pas avoir à en chercher un nouveau à la rentrée.

L'Adil note une forte augmentation du nombre de garanties Visale en 2021, notamment pour des jeunes en bail mobilité. Ce sont surtout les jeunes actifs qui utilisent Visale, et assez peu les étudiant-e-s car souvent leurs parents sont cautionnaires.



Photo : Sébastien Durand Brest métropole

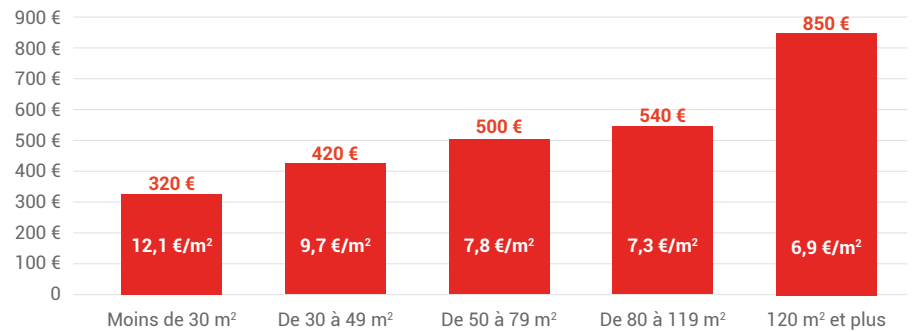
# Les appartements en location

## Des loyers au m<sup>2</sup> plus élevés pour les petites surfaces

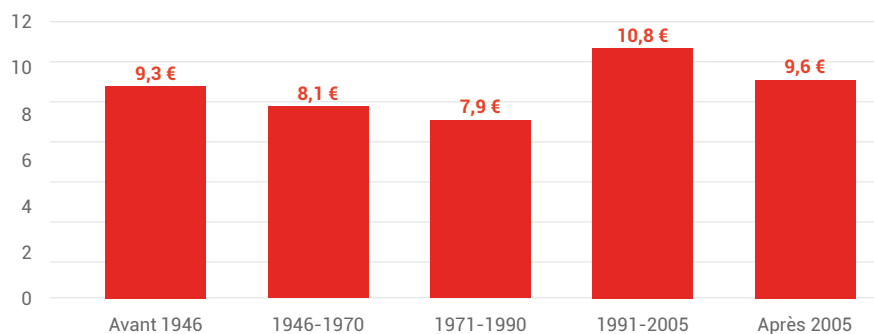
En 2021, le loyer mensuel médian (hors charges) des appartements est de 445 € mensuels, soit 8,8 €/m<sup>2</sup>. Ce loyer médian diminue quand la surface, augmente.

Il faut compter, en loyer médian, 320 € pour un studio, 420 € pour un T2, 500 € pour un T3, 540 € pour un T4 et 850 € pour un T5.

Loyers médians (hors charges) en € des appartements



Loyers médians (hors charges) au m<sup>2</sup> des appartements selon l'époque de construction



## Les logements récents plus chers que les logements anciens

Ce sont les appartements construits entre 1946 et 1990 qui affichent le loyer médian au m<sup>2</sup> le plus faible (7,9 € pour les logements de 1971 à 1990 et 8,1 €/m<sup>2</sup> pour ceux de 1946 à 1970).

Les appartements les plus anciens, ceux d'avant-guerre, ont un loyer médian de 9,3 €/m<sup>2</sup>.

Les appartements les plus récents, construits après 2005 ont un loyer médian inférieur (9,6 €/m<sup>2</sup>) à ceux construits entre 1991 et 2005 (10,8 €/m<sup>2</sup>) car la plupart sont des produits de défiscalisation et donc à loyers plafonnés.

## Des niveaux de loyer plus faibles pour les ménages stables que pour les mobiles

	Mobiles	Stables		Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus
Studio/T1	12,3 €	12 €	Studio/T1	12,3 €	12,0 €	13,4 €	9,4 €
2 pièces	10 €	9,4 €	T2	10,0 €	9,8 €	8,8 €	8,9 €
3 pièces	8,2 €	7,7 €	T3	8,2 €	8,0 €	7,9 €	6,9 €
4 pièces	7,4 €	6,9 €	T4	7,4 €	7,3 €	7,4 €	5,8 €
5 pièces et plus	7 €	6,5 €	T5 et plus	7,0 €	6,6 €	6,8 €	5,6 €

Les loyers des ménages stables sont toujours inférieurs à ceux des ménages mobiles. En effet, plus un locataire est dans son logement depuis longtemps, plus son loyer est faible au m<sup>2</sup>.

## Le boom de la location meublée

4 063 appartements sont loués meublés en 2018 contre 2 535 en 2013, une hausse de 60 % en 5 ans (1 509 de plus). Dans la même période, 23 450 appartements sont loués vides en 2018 contre 22 585 cinq ans auparavant, une augmentation de 4 % (864 de plus).

Parmi les annonces d'appartements à louer, les locations meublées représentent 43 % de l'ensemble des annonces (au 1<sup>er</sup> février 2022, Le Bon Coin recense 149 appartements meublés pour 198 loués vides sur l'ensemble de la métropole). Bien que le nombre de meublés soit plus faible que celui des appartements vides, le turn-over y est plus important et ces logements sont plus souvent mis sur le marché.



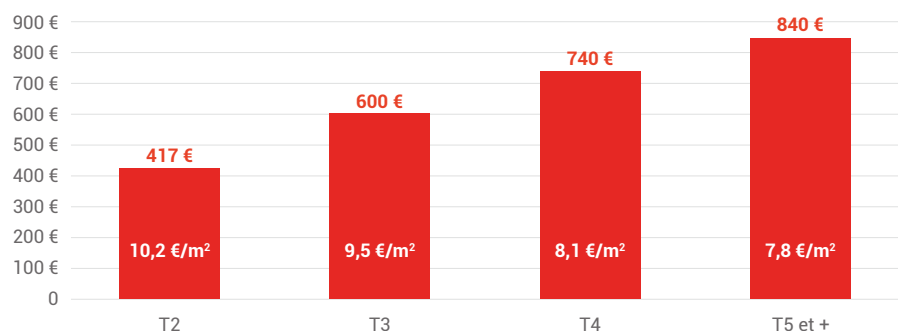
### L'avis des professionnels

Fiscalement, la location meublée est bien plus intéressante car il s'agit de revenus commerciaux. De plus, souvent les locataires restent moins longtemps que dans les logements loués vides, donc le propriétaire n'est pas tenu de suivre l'IRL, il peut

davantage augmenter le loyer à la sortie du locataire. Quand le bien et les meubles sont de qualité, ils trouvent preneurs car il y a toujours des travailleurs temporaires, ou des jeunes actifs qui sont intéressés.

## Les maisons en location

### Loyers médians (hors charges) des maisons en € et prix au m<sup>2</sup>



Le loyer médian des maisons à Brest métropole est de 784 €, soit 8,1 €/m<sup>2</sup>.

Tout comme pour les appartements, le niveau de loyer au mètre carré des maisons est fortement lié à la typologie, et donc à la surface. Plus la maison est grande, plus le loyer au mètre carré sera faible et le loyer mensuel élevé.

Le loyer médian des maisons à Brest est de 8,4 €/m<sup>2</sup> contre 7,9 €/m<sup>2</sup> dans les autres communes de la métropole (avec une surface moyenne équivalente)

### LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication : Yves Cléach | Direction d'études : Éric Lemerre

Réalisation : Vanessa Cantet, Arnaud Jaouen | Relecture : Magali Can | Mise en page : d'une idée à l'autre

Contact : ADEUPa Brest-Bretagne | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest | Tél. : 02 98 33 51 89

Tirage : 150 exemplaires | vanessa.cantet@adeupa-brest.fr

Dépôt légal : 2<sup>e</sup> trimestre 2021 | ISSN : 1763-783X | Réf : 22-066 | Site web : www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE

