

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 2006 et au 1^{er} janvier 2007. La méthode permet de reconstituer l'évolution d'ensemble des loyers, mais aussi la contribution à la hausse des différents types d'évènements 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 2006) 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).

À Brest, l'échantillon est depuis 1992 plus important que celui nécessaire à l'enquête nationale. Il est constitué cette année de 1 569 valeurs de loyers sur Brest métropole océane.

LES LOYERS PRIVÉS DANS L'AGGLOMÉRATION BRESTOISE EN 2007.

Malgré une hausse globale des loyers de 4,5% lors des relocations, le marché du locatif brestois se caractérise toujours par un excès d'offre. Depuis 3 ou 4 ans, les professionnels observent une plus grande vacance sur tous les types de logements, et plus particulièrement sur les grands logements (T4 et plus).



Pierre-Yves Couvreur - Licence Creative Commons by-nc-nd - <http://www.123dimages.org>

Entre 2006 et 2007, le loyer du marché (suite à une relocation) a enregistré une hausse globale de 4,5%, ce qui est légèrement inférieur à la hausse enregistrée en 2005 (+4,8%). Le loyer du marché s'établit ainsi à 8,9€/m² pour un appartement et à 7,3€/m² pour une maison.

À l'exception des studios et T1, tous les types d'appartements connaissent en 2006 un ralentissement des hausses de loyers lors des relocations, ce qui traduit plutôt une stabilité sur le marché du locatif privé, voire une légère détente. Ce que confirment d'ailleurs les professionnels. Cette tendance est particulièrement signi-

ficative pour les grands logements. En concurrence avec le marché de la revente, ces derniers ont en effet depuis 2 ou 3 ans des difficultés à trouver preneur. Rappelons qu'il y a quelques années encore, ces produits "souffraient" d'une forte pression faute d'une offre suffisante. Dans ces conditions, la qualité du logement, associée à sa localisation, revêt toute son importance.

L'application de l'IRL depuis le 1^{er} janvier 2006 pour la révision des loyers a permis de ralentir la hausse des loyers des locataires stables.

Le marché locatif privé en 2007

LES CHIFFRES CLÉS

TENDANCE NATIONALE

Ralentissement du mouvement de hausse des loyers.

Au 1^{er} janvier 2007, le loyer moyen des locataires ayant emménagé au cours de l'année 2006 est de 9€/m² dans les onze agglomérations enquêtées, soit une hausse de 4,8% par rapport au loyer moyen des précédents locataires. En 2007, la hausse moyenne de loyer pratiquée lors des relocations marque donc un net repli par rapport à l'année précédente (+6,6% en 2006).

L'application de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) depuis le 1^{er} janvier 2006 a également conduit à tempérer la hausse globale des loyers du secteur privé. Au 1^{er} janvier 2007, le loyer moyen de l'ensemble des locataires s'établissait à 8€/m², ce qui correspond à une hausse de 3% par rapport au loyer moyen au 1^{er} janvier 2006, soit une hausse sensiblement moins forte qu'en 2006 (+4,8%).

Agglomérations enquêtées	Loyer du marché Euros/m ²	Hausse à la relocation
Aix	12,1	+3,7 %
Besançon	7,7	+2,4 %
Bordeaux	9,1	+6,0 %
Brest	8,9	+4,5 %
Grenoble	10,2	+4,4 %
Lille	8,8	+7,1 %
Lyon	8,9	+4,8 %
Nancy	8,1	+2,7 %
Rennes	9,3	+2,3 %
Strasbourg	8,5	+4,1 %
Toulouse	9,0	+6,0 %
Ensemble	9,0	+4,8 %

Source : INSEE

AVERTISSEMENT

Ces statistiques constituent des moyennes, valeurs indicatives des loyers privés de l'agglomération brestoise en 2007. 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.

LOYERS PRIVÉS DE L'AGGLOMÉRATION BRESTOISE

La détente observée depuis 2004 sur le marché locatif brestois se poursuit. Le tassement des hausses observé lors des relocations en 2006 le confirme.

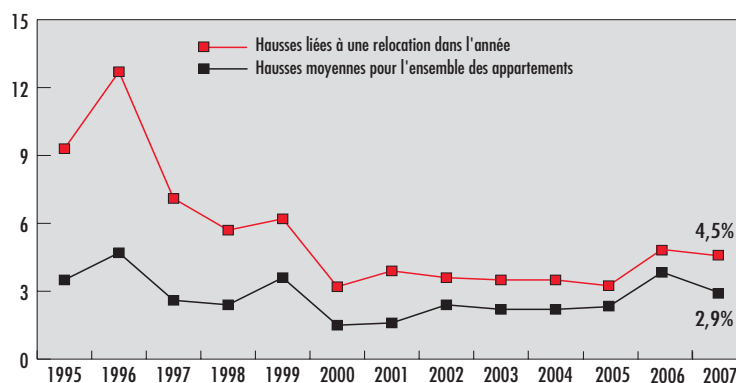
Entre 2006 et 2007, les loyers privés de l'agglomération brestoise ont enregistré une hausse de 2,9%, ce qui est nettement inférieur à l'augmentation moyenne relevée en 2005 (+3,9%). **Au 1^{er} janvier 2007, le loyer moyen de l'ensemble des locataires s'établit à 7,4€/m² pour un appartement et 6,7€/m² pour une maison.** Cette décélération de la hausse d'ensemble des loyers traduit principalement les effets mécaniques du remplacement depuis le 1^{er} janvier 2006 de l'ICC par l'IRL. Compte tenu des niveaux d'indexation de l'IRL, moins élevés qu'auparavant (de l'ordre de 2,9% en moyenne en 2006), les locataires stables ont ainsi connu en 2006 une hausse de leur loyer très inférieure aux hausses enregistrées en 2005.

Même si la hausse moyenne des loyers à l'occasion des changements de locataires est en légère régression par rapport à 2006 (+4,5% entre 2006 et 2007 contre 4,8% précédemment), il n'en demeure pas moins

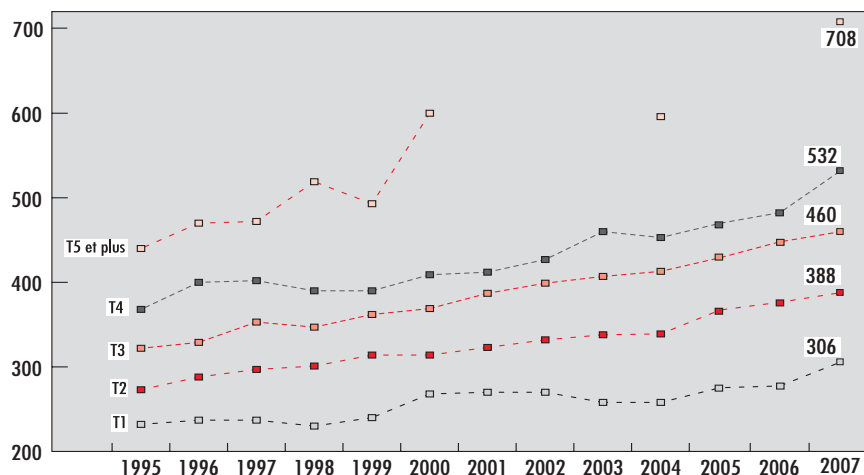
qu'elle reste encore supérieure à celle enregistrée au cours de la période 2001-2004, étant précisé que cette hausse est portée par la progression des loyers des petits logements, lesquels sont les plus représentés sur le marché locatif. **Au 1^{er} janvier 2007, le loyer du marché (suite à une relocation) est ainsi de 8,9€/m² pour un appartement et de 7,3€/m² pour une maison.** Les hausses plus modérées observées pour les appartements de taille intermédiaire (T2 et T3), et le net tassement des valeurs enregistré pour les T4 et T5 et plus, confirment la légère détente du locatif privé brestois observée depuis 2004. Selon les professionnels, cette tendance se poursuit en 2007.

La détente du locatif privé épargne semble-t-il le créneau des maisons, compte tenu probablement d'une offre moins importante. En 2006, le loyer du marché des maisons a progressé de 6,7% sur l'agglomération, contre 4,7% en 2005.

Hausse des loyers d'appartements, en relocation et pour l'ensemble des locataires.



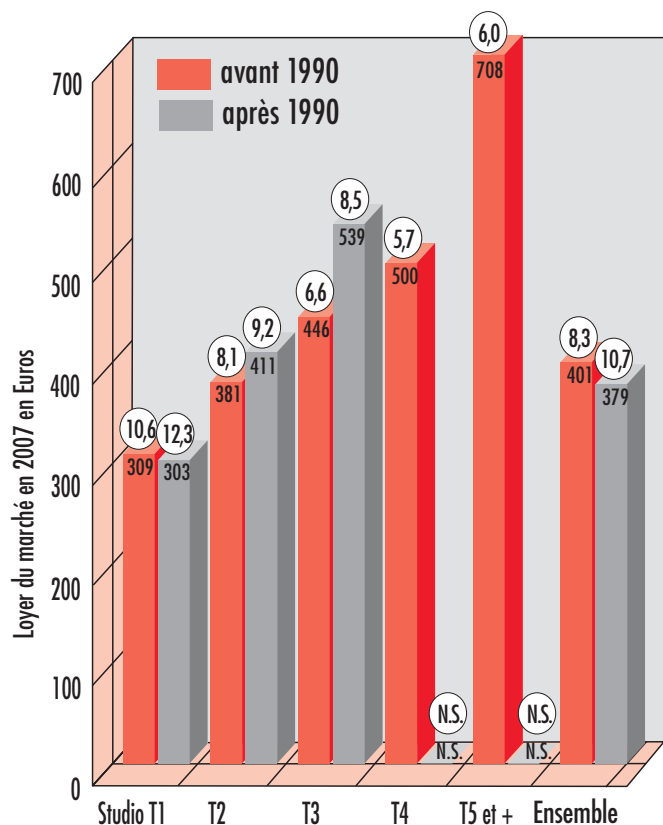
Loyers moyens du marché, des appartements brestois, en euros.



LES LOYERS DU MARCHÉ

Sur l'ensemble de l'agglomération, le loyer du marché s'élève à 8,3€/m² pour un appartement ancien (avant 1990), à 10,7€/m² pour un appartement récent (après 1990) et à 7,3€/m² pour une maison. Entre le 1^{er} janvier 2006 et le 1^{er} janvier 2007, le loyer du marché (maisons et appartements confondus) a progressé de 4,5%.

Loyers du marché des appartements brestois en 2007, selon la taille des logements et la période de construction*.



8,5 Loyer du marché en 2007 en €/m²

539 Loyer du marché en 2007 en Euros (relocation en 2006)

* L'enquête montre un loyer moyen au m² sensiblement identique pour l'ensemble des logements construits avant 1990. C'est pourquoi, seules deux périodes de construction ont été retenues.

Hausse moyennes relevées lors des relocations pour les appartements.

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Ensemble
Hausse 2007/2006	+5,6%	+3,7%	+4,5%	+2,2%	1,2%	+4,5%

L'enquête indique un tassement de la hausse des loyers lors des relocations pour tous les types d'appartements, à l'exception des studios et T1. Le tassement est particulièrement significatif pour les loyers des grands appartements (T4 et plus) qui enregistrent une progression beaucoup plus modérée qu'auparavant (+2,2% pour les T4, +1,2% pour les T5 et plus), liée semble-t-il principalement à la demande, qui fait désormais défaut sur ces créneaux. Les appartements de moyenne ou grande taille correspondent en effet aux attentes des acquéreurs potentiels, lesquels justement dans un marché immobilier encore dynamique sont nombreux à se détourner du marché locatif privé.



Loyers du marché des logements individuels en 2007

	en Euros	en Euros/m ²	Evolution 2007/2006
Brest	710	7,4	+ 3,7 %
C.U. hors Brest	724	7,2	+ 6,7 %
Ensemble C.U. de Brest	718	7,3	+ 4,7 %

Le loyer du marché des maisons continue de progresser à un rythme soutenu (+4,7% en 2006, +4% en 2005, +2,9% en 2004), ce qui peut traduire une tension sur le marché de la maison individuelle. C'est particulièrement vrai dans les communes périphériques de l'agglomération puisque l'enquête révèle une progression de 6,7% entre le 1^{er} janvier 2006 et le 1^{er} janvier 2007, contre 3,7% l'année précédente. Notons à cet égard que pour la première fois le loyer moyen de relocation dans ces communes est légèrement supérieur à celui observé à Brest (724 Euros contre 710 Euros).

Fourchettes de loyers observées pour les appartements en 2007

	Studios/T1	T2	T3	T4	T5 et +
En euros	160-575	280-500	340-750	374-800	511-980

LEXIQUE

- **Loyer du marché** : valeur du loyer au 1^{er} janvier 2007 pour des locataires ayant emménagé au cours de l'année 2006 ; appelé également loyer de relocation.
- **IRL** : Indice de Référence des Loyers. cet indice sert de base pour la révision des loyers depuis le 1^{er} janvier 2006. Il est publié chaque trimestre par l'INSEE (voir réglementation et exemple de calcul au verso).

LES INFOS DE L'ADIL

L'augmentation du loyer en cours de bail

Le loyer peut être révisé une fois par an si une clause du bail le prévoit. La date de révision est celle indiquée dans le bail ou, à défaut, la date anniversaire du bail.

Au lieu de se faire en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'I.C.C., la révision des loyers se fait désormais en fonction de l'indice trimestriel de référence des loyers (loi du 26 juillet 2005).

L'I.R.L. à prendre en compte est celui du trimestre indiqué dans le bail, ou à défaut le dernier indice publié à la date de la signature du bail.

Exemple : un loyer fixé le 1^{er} juin 2006 à 500 Euro hors charges, s'établissait au 1^{er} juin 2007 à

$$\frac{500 \text{ €} \times 107,13}{103,78} = 516,13 \text{ €}$$

107,13 est l'I.R.L. au 4^{ème} trimestre 2006 (dernier indice connu à la date de la révision du loyer), 103,78 est l'I.R.L. au 4^{ème} trimestre 2005.

L'indice de référence des loyers est publié chaque trimestre par l'INSEE (voir tableau ci-dessous).

Le nouvel indice de référence des loyers s'applique à tous les contrats de location régis par la loi du 6 juillet 1989 (location de logements loués vides à titre de résidence principale, hors HLM), y compris les contrats en cours au 1^{er} janvier 2006.

Le renouvellement d'un bail avec un nouveau loyer

Si le propriétaire considère que le loyer est manifestement sous-évalué, et uniquement dans ce cas, il peut, pour le renouvellement du bail, proposer une augmentation de loyer en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit alors adresser sa proposition au locataire six mois au moins avant la fin du bail par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Sa proposition doit reproduire l'article 17 c de la loi du 6 juillet 1989 (JO du 8 juillet 1989). Elle doit contenir les références précises qui justifient le nouveau loyer.

Le propriétaire qui propose un nouveau loyer, ne peut, en aucun cas, donner congé. Lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer : l'augmentation est étalée par tiers sur trois ans si le propriétaire est un particulier, ou par sixième sur six ans, si le propriétaire est une personne morale.

Lorsque la hausse est supérieure à 10% de l'ancien loyer : elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans.

L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'étaler lors du renouvellement suivant.

Les frais d'agence lors d'un renouvellement de bail

Une agence immobilière peut réclamer des frais lorsque le contrat de bail arrive à sa fin et se poursuit, uniquement lors d'un renouvellement de bail.

L'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le contrat de location est conclu pour une durée minimale de 3 ans ou de 6 ans si le bailleur est une personne morale.

A la fin de cette période, le contrat de bail va, soit être renouvelé, soit être reconduit tacitement. Il est essentiel de distinguer ces deux modes de continuation du contrat de bail, car cela déterminera si une agence immobilière est en droit de réclamer des frais lors de la continuation du bail ou non.

Le renouvellement du bail intervient dans deux situations précises.

Lorsque le bailleur fait une offre de renouvellement avec un nouveau loyer. Ce renouvellement du bail est prévu à l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989. La réévaluation n'est possible qu'en cas d'un loyer manifestement sous-évalué, de plus le bailleur doit faire parvenir son offre de renouvellement au moins 6 mois avant le terme du bail.

La deuxième situation concerne le cas où le bailleur propose à la fin du contrat initial, un nouveau contrat d'une durée inférieure à 3 ans. Ce type de renouvellement de bail est prévu à l'article 11 de la loi du 6 juillet 1989 ; il faut noter que ce contrat à durée réduite doit être justifié par un événement précis.

Dans le cadre d'un renouvellement de bail, l'agence immobilière est en droit de réclamer des frais d'agence. Dans ce cas, les frais relatifs au renouvellement du bail seront partagés par moitié entre le bailleur et le locataire conformément à l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 ; (réponse ministérielle du 5 septembre 1994).

Le deuxième mode de continuation du contrat de bail consiste en la reconduction tacite de celui-ci. Il y a reconduction tacite du bail lorsque le contrat arrivé à terme se poursuit sans aucune formalité. Le bailleur dans ce cas ne fait rien et n'envoie pas une offre de renouvellement. La reconduction tacite s'opère automatiquement. En fait, le contrat de bail se poursuit aux mêmes conditions et pour la même durée.

Dans le cadre d'une reconduction tacite, l'agence immobilière ne peut en aucun cas réclamer des frais, et cela même si elle a rédigé un nouveau bail. En effet ce nouveau bail est un acte inutile car le nouveau bail se poursuit aux mêmes conditions que l'ancien bail ; (réponse ministérielle du 13 juin 1994).

Indice de référence des loyers (I.R.L.)

	Indice	Variation annuelle en %	Date de parution
2 ^o trim. 2007	108,36	+ 2,76%	12-10-2007
1 ^o trim. 2007	107,66	+ 2,92%	06-07-2007
4 ^o trim. 2006	107,13	+ 3,23%	06-04-2007
3 ^o trim. 2006	106,36	+ 3,19%	12-01-2007
2 ^o trim. 2006	105,45	+ 2,78%	13-10-2006
1 ^o trim. 2006	104,61	+ 2,46%	11-07-2006
4 ^o trim. 2005	103,78	+ 2,30%	07-04-2006
3 ^o trim. 2005	103,07	+ 2,30%	18-01-2006
2 ^o trim. 2005	102,60	+ 2,60%	18-01-2006

Source : INSEE

La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 apporte des modifications importantes aux relations locatives (clauses interdites, décence, qualité de la caution, charges locatives, ...)

Pour tous renseignements complémentaires : contacter l'ADIL, 14 boulevard Gambetta au 02.98.46.37.38 Site de l'INSEE : www.insee.fr

ADEUPa de brest

L'Observatoire de l'Habitat est une publication de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest. Directrice de la publication : Claire Guihéneuf - Étude réalisée par Anne FEREC - Traitements statistiques : A. LE ROUX - Maquette : B. COLÉNO, R. TANGUY - Mise en page et Cartographie : B. COLÉNO - Imprimeur : L'Encre Bleue - Revue tirée à 5000 ex. Dépôt légal : 3^{ème} trimestre 2007 - ISSN : 1763-783X - Réf. : 07.AF/N°244 - ADEUPa de Brest - 24 rue Coat ar Guéven - 29200 BREST - 02 98 33 51 89 - Site web : www.adeupa-brest.fr - Publication disponible à l'ADEUPa, à l'ADIL (14, bd Gambetta, Brest) et à l'Hôtel de Communauté (24, rue Coat ar Guéven, Brest).

Information donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux.