

L'observatoire de l'habitat du Pays de Brest

La lettre des observatoires de l'ADEUPa
n°54 - octobre 2010

Définition de l'observatoire

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 2009 et au 1^{er} janvier 2010. La méthode permet de reconstituer l'évolution d'ensemble des loyers, mais aussi la contribution à la hausse des différents types d'événements 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 2009) 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).

L'enquête a été menée sur environ 1000 logements représentatifs de l'ensemble du parc locatif privé de Brest métropole océane.

Avertissement

Ces statistiques constituent des moyennes, valeurs indicatives des loyers privés de l'agglomération brestoise en 2010. 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.



Crédit photo : ADEUPa

LES LOYERS PRIVÉS DANS L'AGGLOMÉRATION BRESTOISE EN 2010



L'activité du marché locatif brestois est descendue en 2009 à un niveau bas qui s'est traduit par une progression très faible des loyers de relocation, proche de la stagnation (+0,7 %) et par une augmentation moins systématique des loyers des locataires en place. Il ne s'agit pas d'un revirement brutal de tendance puisque le ralentissement du marché locatif brestois était déjà perceptible depuis 2003-2004 et s'était accentué à compter de 2007. Cette dégradation du marché qui n'est pas propre à l'agglomération brestoise s'inscrit dans un contexte général de récession économique qui a fortement ralenti la mobilité résidentielle. Le développement de l'offre locative dans l'agglomération au cours de ces 5 dernières années participe également à cette détente, en offrant aux

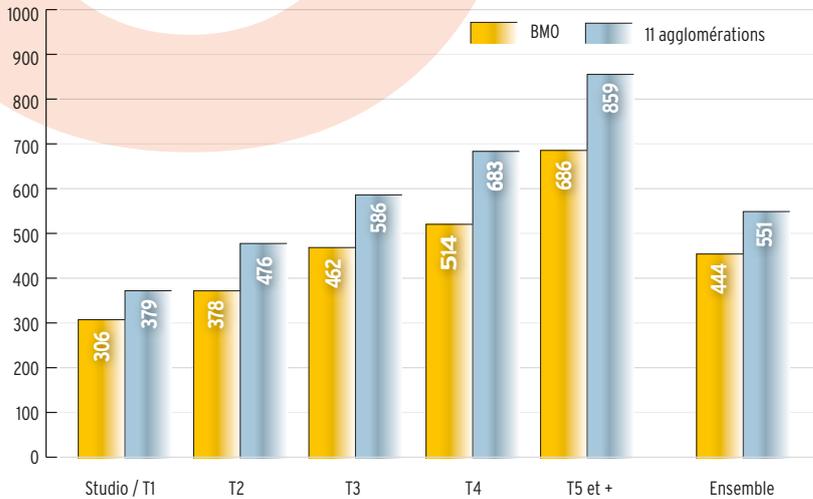
ménages un plus grand choix. Dans ce contexte, les délais moyens de relocation et la durée de la vacance se sont allongés (4-6 mois). La lente remontée de l'activité qui s'est amorcée nationalement en 2010 ne semble pas, pour le moment, concerner l'agglomération. Selon les professionnels locaux, les loyers brestois s'inscrivent plutôt en baisse.

Même si tous les professionnels et institutionnels s'accordent sur la nécessité de renouveler le parc existant par une production neuve diversifiée, une interrogation persiste sur la réalité de la demande locative locale. Cette préoccupation est d'autant plus d'actualité qu'avec la récente refonte des dispositifs d'incitation fiscale (loi Scellier), l'investissement connaît dans l'agglomération un fort engouement.

De l'avis des professionnels

Le développement récent du parc et la concurrence que cela a généré ont fait évoluer plus rapidement le processus d'amélioration du parc locatif ancien. Des efforts sont encore à faire dans ce sens cependant.

COMPARAISON DU LOYER MOYEN PAR TYPE DE LOGEMENTS



BREST RESTE UNE VILLE PEU CHÈRE

Au 1^{er} janvier 2010, un logement (toutes dates d'emménagement et tous types confondus) se loue à Brest en moyenne à 444 €, soit 19 % moins cher que le loyer moyen des agglomérations enquêtées (551 €), pour

une surface moyenne équivalente (63 m²). La différence de loyers est la plus forte sur les T3 et T4, respectivement 21 % et 23 % soit une différence de 130 à 170 € sur ces tailles de logements.

DES HAUSSES DE LOYERS MOINS FORTES LORS DES RELOCATIONS



Lors d'un changement de locataire, une augmentation des loyers de +2,5 % en moyenne a été observée dans les onze villes enquêtées contre +3,3 % en 2008, avec de fortes disparités entre les agglomérations observées: de -1,2 % à Rennes à +5,1 % à Lille. L'évolution des loyers de l'agglomération brestoise a suivi cette tendance nationale. Après quelques années d'augmentation des loyers de l'ordre de 3 % par an, les loyers de l'agglomération brestoise ont en effet globalement peu progressé lors des changements de locataires intervenus en 2009 (0,7 % en moyenne), signe d'un marché détendu. Le loyer moyen d'un lo-

gument loué en 2009 s'établissait à 448 € pour une surface moyenne de 58 m², soit 7,77 €/m². Cette relative stabilisation des loyers s'est concrètement traduite pour près de 25 % des logements reloués dans l'année par une baisse du loyer de l'ordre de 4 % et dans 20 % des cas par un loyer maintenu à l'identique.

Quant au loyer des locataires en place, il a progressé en moyenne de 1,4 %, évolution identique à l'année précédente et légèrement inférieure à la tendance générale (1,8 %). Dans ce marché hésitant, 45 % des propriétaires n'ont d'ailleurs pas appliqué de hausse en 2009.

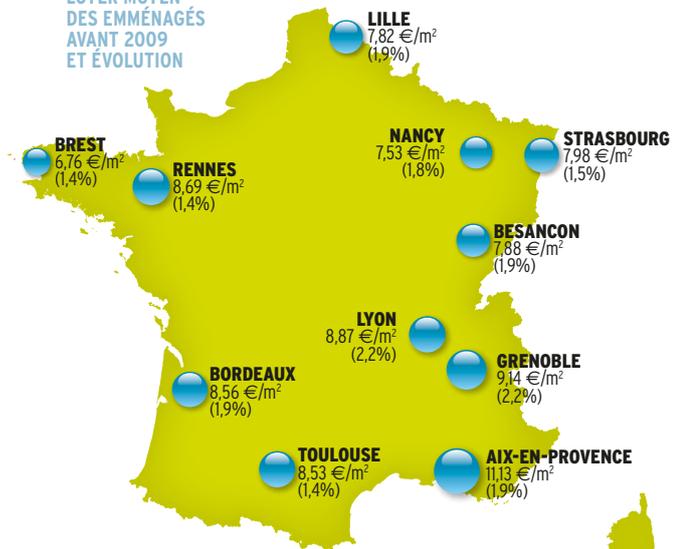
Lexique

Loyer du marché ou de relocation: valeur du loyer au 1^{er} janvier 2010 pour des locataires ayant emménagé au cours de l'année 2009.

Loyer moyen: valeur du loyer au 1^{er} janvier 2010 pour l'ensemble des locataires, quelle que soit leur date d'emménagement.

La progression des loyers moyens donne une vision globale de la hausse des prix. Le suivi de l'évolution des loyers de marché permet, quant à lui, de donner une meilleure idée de l'existence et de l'importance des tensions sur le marché locatif.

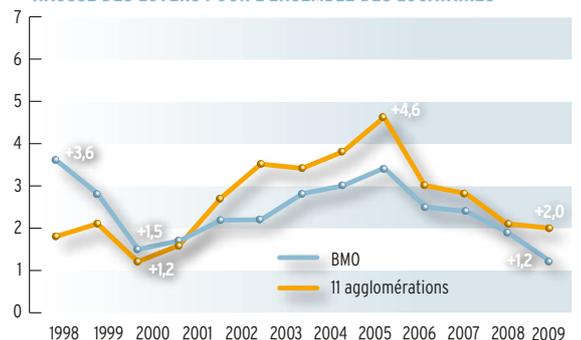
LOYER MOYEN DES EMMÉNAGÉS AVANT 2009 ET ÉVOLUTION



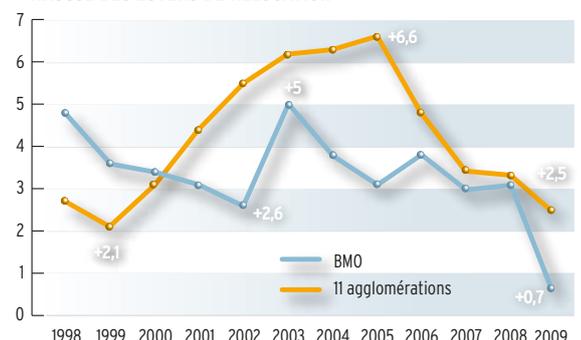
LOYER MOYEN DES NOUVEAUX EMMÉNAGÉS EN 2009 ET ÉVOLUTION



HAUSSE DES LOYERS POUR L'ENSEMBLE DES LOCATAIRES



HAUSSE DES LOYERS DE RELOCATION



LOYERS DE L'AGGLOMÉRATION BRESTOISE



LES CHIFFRES DÉTAILLÉS

Loyers du marché dans l'agglomération brestoise

	Loyer moyen en € au 1 ^{er} janvier 2010	Loyer moyen en €/m ² au 1 ^{er} janvier 2010	Surface moyenne (m ²)	Evolution loyer moyen (€) 2010/2009
Maisons	691	7,30	95	+2,8%
Appartements	421	7,86	54	+0,4%

DES LOYERS EN PLUS FAIBLE PROGRESSION POUR LES APPARTEMENTS

En 2009, les loyers des appartements ont progressé seulement de 0,4 %. La hausse moyenne pratiquée sur les maisons s'est élevée en revanche à 2,8 %, traduisant probable-

ment une demande locative encore soutenue sur ce type de logements. Pour une maison, les locataires installés en 2009 payaient en moyenne, au 1^{er} janvier 2010, 691€ pour une surface moyenne de 95 m².

Loyers de relocation et hausses moyennes relevées par taille de logements (maisons et appartements confondus)

		Studio/T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total
Surface moyenne		28	49	68	86	113	58
Loyer de relocation au 1/1/10	En €	319	397	482	569	756	448
	En €/m ²	11,31	8,12	7,11	6,60	6,71	7,77
Evolution moyenne des loyers de relocation (en €) en 2009		-0,2%	+0,9%	+1,1%	+1,7%	+0,2%	+0,7%

Il s'agit de la moyenne des loyers et de leur évolution calculés sur la base de l'échantillon de logements enquêtés en 2010.

Lors d'une relocation, le nouveau locataire paie en moyenne 320 € pour un studio ou un appartement de type 1 (11,31 €/m²) et 570 € pour un logement de type 4 (6,6 €/m²).

LES APPARTEMENTS DE TAILLE 2 ET 3 QUI REPRÉSENTENT PRÈS DE 60 % DU PARC LOCATIF BRESTOIS ET PRÈS DE 80 % DE LA PRODUCTION NEUVE ÉVOLUENT PLUS FAVORABLEMENT

Si la détente du marché observée en 2009 a concerné l'ensemble des tailles de logements,

elle a toutefois été plus prononcée sur les petits logements (studios et T1) pour lesquels on enregistre en moyenne une légère baisse de loyer lors du changement de locataire (-0,2 %). Quant aux grands appartements, leurs loyers ont stagné.

Les appartements de types 2 et 3, les plus représentés au sein du parc, sont également les logements les plus demandés par les locataires.

Loyers du marché des logements en 2010 selon la période de construction

	Avant 1949	1949-1974	1975-1989	1990-1999	2000 et après	Total
Loyer en €	442	455	449	395*	562	448
Loyer en €/m ²	7,44	7,49	7,40	9,42	9,16	7,77
Surface moyenne	59	61	61	42	61	58
Evolution 2010/2009	+1,4%	+0,8%	+0,6%	+0,2%	-0,7%	+0,7%

* Ce segment de parc contient un nombre important de petits logements (studios, T1, T2), ce qui explique un loyer moyen moindre, et en revanche, un prix au m² plus élevé.

UNE DIFFÉRENCE DE LOYERS ENTRE LE NEUF ET L'ANCIEN QUI TEND À SE RESTREINDRE

Au 1^{er} janvier 2010, le loyer moyen d'un logement neuf s'établissait à 562 € pour une surface moyenne de 61m², soit 9,16 €/m², ce qui fait une différence d'environ 100 à 120 € avec le loyer d'un logement ancien et de moins de 2 € lorsque l'on examine le loyer au m². Cette différence qui peut paraître peu importante compte tenu de celle existant sur le prix de vente

(environ 1 100 €/m²) tend d'ailleurs à se restreindre. Entre 2009 et 2010, le loyer de relocation des logements récents a en effet baissé (-0,7 %).

Les loyers des logements d'avant 1949 ont en revanche progressé à un niveau supérieur à la moyenne (+1,4 % contre +0,7 %). Ce phénomène peut s'expliquer par un effet d'aubaine de la part de propriétaires qui profitent de l'attractivité de logements aux loyers moins élevés dans un contexte économique dégradé.

Au sein de l'agglomération brestoise, les loyers sont plus élevés dans la périphérie résidentielle de Brest. Ceci tient à la structure du parc locatif constitué de logements plus grands, en particulier des maisons.

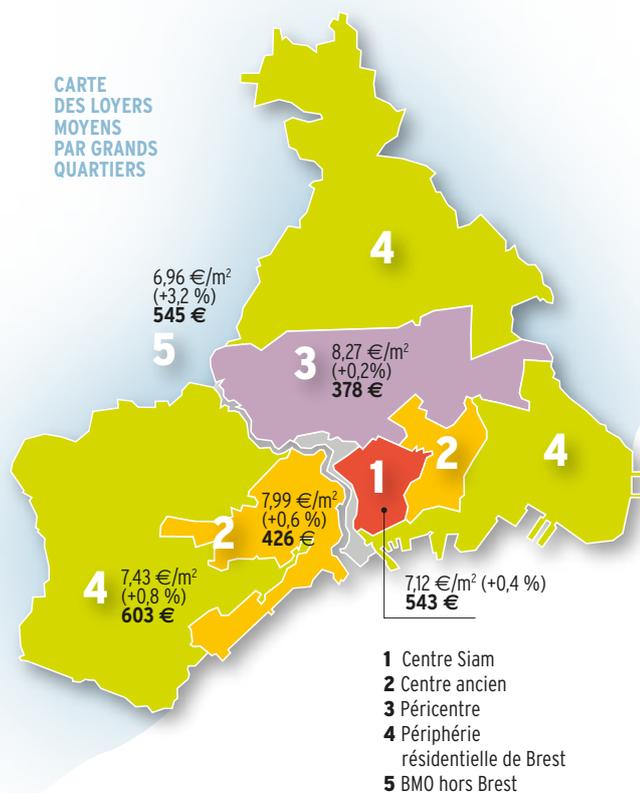
À Brest, des disparités existent également : le centre reconstruit enregistre les loyers moyens les plus élevés mais les loyers au m² les moins chers, compte tenu de la présence de logements plus grands quel que soit le type (T1, T2,...). Dans le centre ancien, la prédominance de petits logements explique des loyers moindres.

Les hausses de loyers les plus faibles lors des relocations sont constatées dans le quartier Siam et le péricentre qui concentre une grande part du patrimoine bâti en collectif des années 1960-1970. C'est d'ailleurs en particulier dans ces secteurs, que les professionnels relèvent une vacance accrue.

De l'avis des professionnels

Les locataires se détournent en particulier des logements construits au cours de la période d'après-guerre. Ces logements sont très souvent bien situés mais ils sont jugés de qualité médiocre et de conception ancienne.

CARTE
DES LOYERS
MOYENS
PAR GRANDS
QUARTIERS



De l'avis des professionnels

Aujourd'hui, les logements neufs mis en location ne souffrent pas de vacance. En effet, ceux-ci se relouent généralement au cours de la période de préavis. La rotation est en revanche importante (entre 12 et 18 mois). Dans le cadre de la gestion de logements neufs à la location, le montant du loyer est souvent un sujet épineux. Une réévaluation au prix du marché est souvent nécessaire de la part des agences pour que le bien trouve preneur.



Photo : ADEUPa



**ADIL / AGENCE
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT**

LES INFOS DE L'ADIL COMMENT RÉVISER UN LOYER D'HABITATION ?

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.

La nouvelle référence pour la révision des loyers est entrée en vigueur le 10 février 2008 (article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat). Elle s'applique, pour les baux en cours, sans qu'il soit nécessaire de faire un avenant au bail.

Selon les termes de la loi de 2008, le nouvel indice trimestriel de référence des loyers « correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. »

Il se substitue à l'« indice de référence des loyers - loi 2005 », institué

par l'article 35 de la loi 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

Période	Indice de référence des loyers - loi 2005	Variation annuelle en %	Date de parution (1)
2 ^e trimestre 2010	118,26	+0,57	22/07/10
1 ^{er} trimestre 2010	117,81	+0,09	16/04/10
4 ^e trimestre 2009	117,47	-0,06	17/01/10
3 ^e trimestre 2009	117,41	+0,32	16/10/09
2 ^e trimestre 2009	117,59	+1,31	25/07/09
1 ^{er} trimestre 2009	117,70	+2,24	17/04/09
4 ^e trimestre 2008	117,54	+2,83	17/01/09
3 ^e trimestre 2008	117,03	+2,95	21/11/08
2 ^e trimestre 2008	116,07	+2,38	17/07/08
1 ^{er} trimestre 2008	115,12	+1,81	16/04/08
4 ^e trimestre 2007	114,30	+1,36	14/02/08

(1) "L'indice de référence des loyers - loi 2005" a été publié pour la première fois le 18/01/2006.

LE RENOUELEMENT 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 17c 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.



Photo : ADEUPa



**L'observatoire de l'habitat
du Pays de Brest**

Directrice de la publication : Claire Guihéneuf

Réalisation : Anne Ferec

Maquette et mise en page : Dynamo+ Brest

Contact : ADEUPa - 24 rue de Coat ar Gueven -

29200 Brest - Tél: 02 98 33 51 72

adeupa-de-brest@adeupa-brest.fr

Site web : www.adeupa-brest.fr

Tirage : 2 200 exemplaires

Dépôt légal : 4^e trimestre 2010

ISSN : 2110-7750

Réf. 10 / 299

Un exemple de calcul

Un loyer fixé le 1^{er} mars 2009 à 500 Euros hors charges, s'établissait au 1^{er} mars 2010 à :

$$\text{Loyer} = \text{Loyer précédent} \times \frac{\text{indice de référence des loyers du trimestre concerné}}{\text{indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente}}$$

$$\text{Loyer} = \frac{500 \times 117,47}{117,54} = 499,70 \text{ €}$$

Le trimestre à prendre en compte dans le calcul est le dernier trimestre connu à la date de signature du bail, soit dans ce cas précis le 4^e trimestre. Au quatrième trimestre 2008, l'indice de référence des loyers atteint 117,54. Sur un an, il diminue de 0,06 %, ce qui explique dans cet exemple la légère baisse de loyer.

L'indice de référence des loyers est publié chaque trimestre par l'INSEE