

### 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<sup>er</sup> janvier 2010 et au 1<sup>er</sup> janvier 2011. 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 2010) 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 1 000 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 2011. 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.**



Credit photo: ADEUPa

AGGLOMÉRATION BRESTOISE

## Les loyers privés en 2011

La tendance à la stabilisation des loyers brestois observée en 2009 se confirme en 2010. Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et le 1<sup>er</sup> janvier 2011, les loyers de l'ensemble des logements locatifs ont progressé de 0,2 %.

Signe d'un marché locatif plus difficile, la moitié des propriétaires a maintenu ou revu à la baisse sa prétention lors d'un changement de locataire, ce qui se traduit par une évolution globale des loyers de marché de -0,2 % dans l'agglomération.

Ce mouvement de réajustement des loyers est tout particulièrement perceptible dans le parc locatif géré par les professionnels (-1,7 %) qui se disent confrontés à des difficultés de location sur une part non négligeable du parc ancien brestois. Dans un marché où l'offre est aujourd'hui, aux dires des professionnels, abondante, la sagesse semble de rigueur pour louer ou conserver son locataire en place.

**Brest**



**Bmo hors Brest**



■ Maisons ■ T1/Studio ■ T2 Appartements ■ T3 ■ T4 ■ T5+

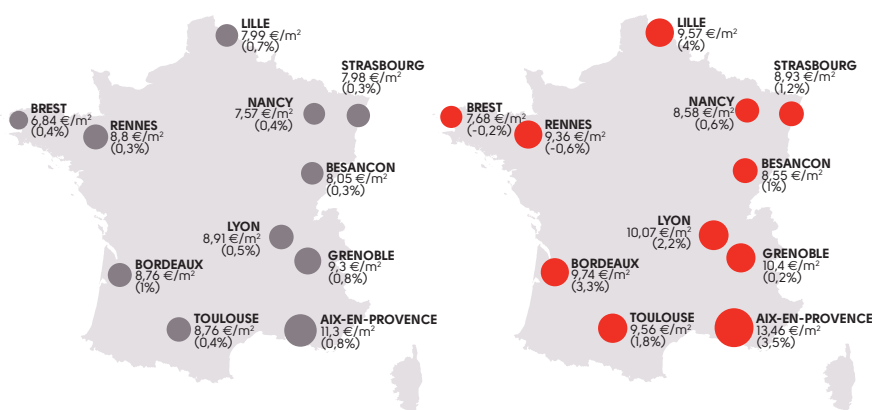
Le parc locatif privé brestois:  
24 000 logements  
locatifs privés  
(21 000  
appartements,  
2 700 maisons)

(Source: INSEE, RP 2008)

# Des loyers comparativement peu chers

Loyer moyen des emménagés avant 2010 et évolution

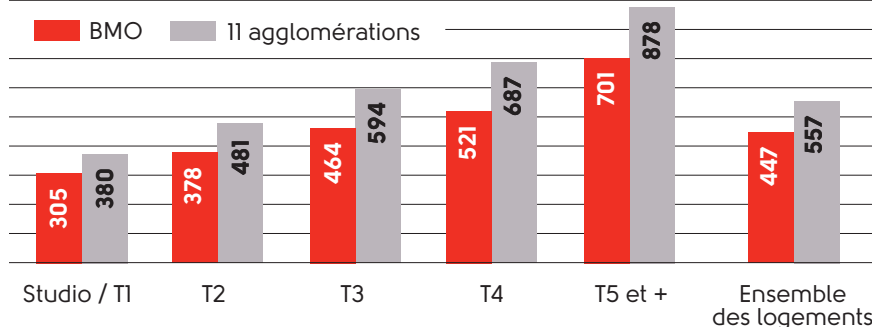
Loyer moyen des nouveaux emménagés en 2010 et évolution



Comparativement aux 10 autres agglomérations étudiées dans le cadre de cette enquête, Brest demeure la ville la moins chère derrière Nancy et Besançon. Au 1<sup>er</sup> janvier

2011, le coût moyen d'un logement locatif (toutes dates d'emménagement et tous types confondus) à Brest est de 7 €/m².

Comparaison du loyer moyen par taille de logements (en €)



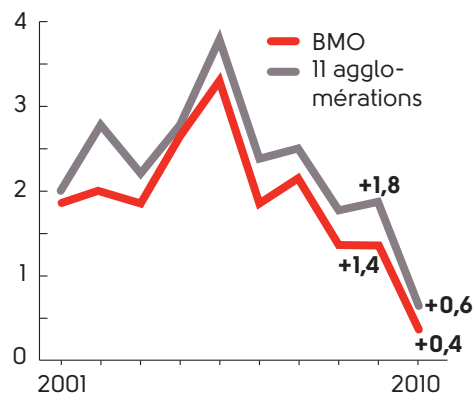
## En moyenne, les loyers n'ont pas augmenté en 2010

Alors que dans les autres villes enquêtées (à l'exception de Rennes), le changement de locataire est encore l'occasion pour le propriétaire de revoir à la hausse son loyer, à Brest la tendance est plutôt à la baisse des loyers (-0,2 %). En 2009, on enregistrait déjà une modération des augmentations de loyers (0,7 % en moyenne) après quelques années de progression de l'ordre de 3 à 4 %.

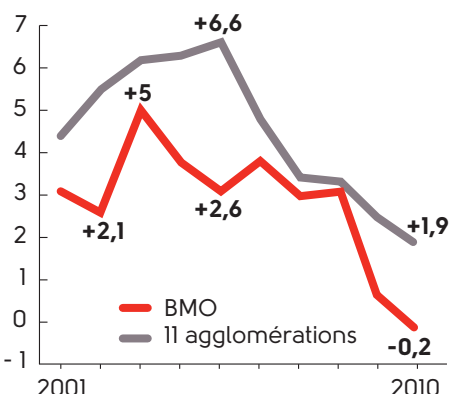
Concrètement, cette relative stabilisation des loyers se traduit de la manière suivante: 22 % des logements reloués en 2010 connaissent une baisse de loyer (-8 % en moyenne), 26 % un loyer maintenu à l'identique et 52 % une augmentation.

L'évolution du loyer des locataires en place a également été faible (+0,4 %). Les très faibles évolutions trimestrielles de l'IRL (l'Indice de Référence des Loyers) en 2010 dont une baisse de l'indice applicable du 14 janvier au 15 avril (-0,06 %) et le contexte de marché plus difficile ont conduit de nombreux bailleurs à ne pas augmenter le loyer: plus de la moitié des loyers est restée inchangée.

Hausse des loyers des locataires stables (en %)



Hausse des loyers de relocation (en %)



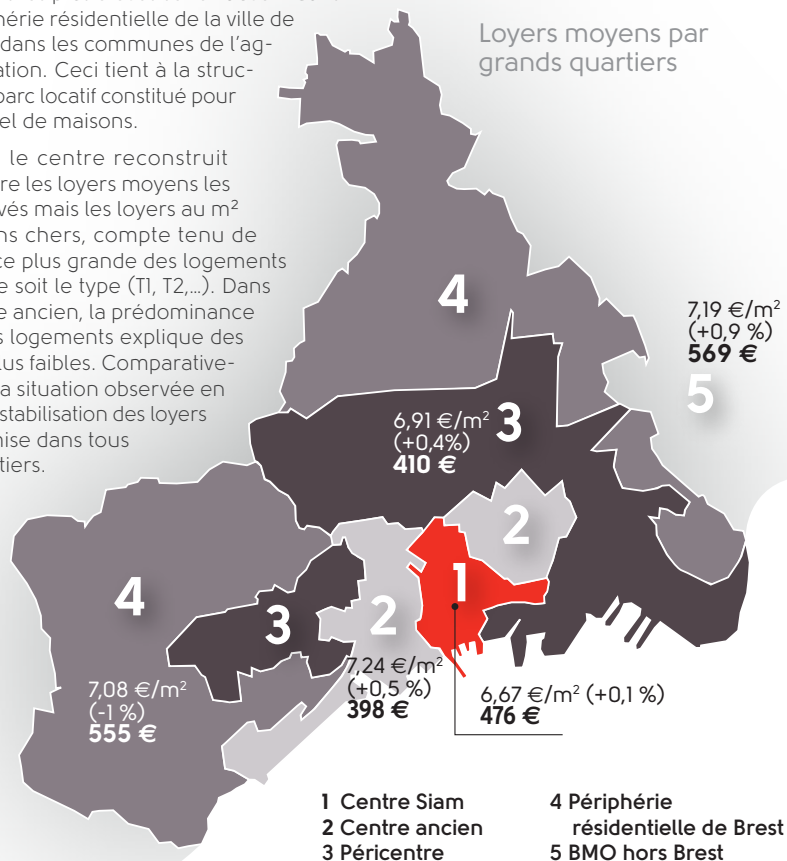
## De l'avis des professionnels

Les professionnels confirment la tendance à la stabilisation voire à la baisse des loyers. Pour remédier aux difficultés de location, les agences incitent les propriétaires à effectuer des travaux d'amélioration dans les logements et dans les parties communes et, pour autant, à maintenir voire dans certains cas baisser le loyer, ce qui est difficilement accepté par le bailleur.

# Les chiffres détaillés

Les loyers les plus élevés se retrouvent dans la périphérie résidentielle de la ville de Brest et dans les communes de l'agglomération. Ceci tient à la structure du parc locatif constitué pour l'essentiel de maisons.

À Brest, le centre reconstruit enregistre les loyers moyens les plus élevés mais les loyers au m<sup>2</sup> les moins chers, compte tenu de la surface plus grande des logements quel que soit le type (T1, T2,...). Dans le centre ancien, la prédominance de petits logements explique des loyers plus faibles. Comparativement à la situation observée en 2009, la stabilisation des loyers est de mise dans tous les quartiers.



Loyers du marché (relocation 2010) et hausses moyennes relevées par taille de logements (maisons et appartements confondus)

	Studio/T1	T2	T3	T4	T5 et +
Surface moyenne	27	49	67	86	n.s
Loyer de relocation au 1/1/2011	En € 309	396	466	552	n.s
	En €/m <sup>2</sup> 11,26	8,04	7,00	6,45	n.s
Évolution moyenne des loyers de relocation (en %) en 2010	+1,9 %	-0,6 %	-0,5 %	+2 %	n.s

Note méthodologique: Il s'agit de la moyenne des loyers calculée sur la base de l'échantillon de logements enquêtés en 2011.

En 2011, les studios ou appartements de type 1 se louent en moyenne à 310 € hors charges (11,26 €/m<sup>2</sup>) et les logements de type 3 à 470 € HC (7 €/m<sup>2</sup>).

## LEXIQUE

**Loyer du marché ou de relocation:** valeur du loyer au 1<sup>er</sup> janvier 2011 pour des locataires ayant emménagé au cours de l'année 2010.

**Loyer moyen:** valeur du loyer au 1<sup>er</sup> janvier 2011 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.

## De l'avis des professionnels

**Les locataires sont plus exigeants car ils ont le choix. Les logements anciens peu ou pas rénovés souffrent aujourd'hui de la concurrence avec le neuf. Compte tenu du confort et des prestations (parkings privatifs, garages, ascenseur, balcons, terrasses,...) offerts par les logements récents, « le correct » ne suffit plus.**

## Focus sur le locatif neuf

### Méthodologie

Dans l'échantillon de l'enquête, on ne dispose pas à ce jour de suffisamment de références de loyers de logements neufs. Afin d'approcher de manière plus précise ce marché, l'ADEUPa s'est appuyée sur des références fournies par quelques professionnels pour des opérations de typologies différentes (localisation, niveau de prestations).

Le marché locatif neuf est constitué principalement de logements de type 2 et 3. De l'analyse stricte de ces références, il ressort les fourchettes de loyers suivantes:

### T2

**De 363 € HC** (Hors Charges) pour 44 m<sup>2</sup> avec parking, balcon, dans une résidence du péricentre brestois, financé en Prêt Locatif Social (PLS)

**A 490 € HC** pour 42 m<sup>2</sup> avec parking, sans balcon, dans une résidence de grand standing en plein centre-ville

### T3

**De 490 € HC** pour 58 m<sup>2</sup> avec parking dans une résidence de standing en centre-ville

**A 790 € HC** pour 70 m<sup>2</sup> avec parking et terrasse de 60 m<sup>2</sup> en plein centre-ville dans une opération de grand standing

À la lecture de ces données, les logements de type 2 et 3 dans des opérations récentes de moyenne gamme se louent en moyenne à 9-10 €/m<sup>2</sup>, soit un différentiel de loyers de seulement 2 à 3 €/m<sup>2</sup> par rapport à des logements anciens. Les loyers les plus élevés (environ 11 - 12 €/m<sup>2</sup>) sont observés dans des opérations haut de gamme de centre-ville ou bénéficiant d'une vue mer. Certaines de ces opérations offrent des logements de grandes surfaces (ex: T3 de 70 m<sup>2</sup>). Les loyers les plus faibles sont constatés dans les opérations d'entrée ou de moyenne gamme les plus excentrées (environ 8 à 9 €/m<sup>2</sup>).



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

Crédit photo: ADEUPa



## 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 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



Crédit photo: ADEUPa

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.



**L'OBSERVATOIRE DE  
L'HABITAT DU PAYS DE BREST**

**Directrice de la publication:**

Claire Guihéneuf

**Réalisation**

Anne Férec

**Maquette et mise en page:**

Dynamo+ Brest avec le concours d'Hippocampe

**Contact:** ADEUPa – 24 rue

de Coat ar Gueven 29200 Brest

**Tél.:** 02 98 33 51 72

anne.ferec@adeupa-brest.fr

**Tirage:** 2300 exemplaires

**ISSN:** 2110-7750

**Dépôt légal:** 4<sup>e</sup> trimestre 2011

**Réf.:** 11/201

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.**

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

Période	Indice de référence des loyers loi 2005	Variation annuelle en %	Date de parution
2 <sup>e</sup> trim. 2011	120,31	+1,73	
1 <sup>er</sup> trim. 2011	119,69	+1,60	16/04/11
4 <sup>e</sup> trim. 2010	119,17	+1,45	16/01/11
3 <sup>e</sup> trim. 2010	118,70	+1,10	16/10/10
2 <sup>e</sup> trim. 2010	118,26	+0,57	22/07/10
1 <sup>er</sup> trim. 2010	117,81	+0,09	16/04/10
4 <sup>e</sup> trim. 2009	117,47	-0,06	17/01/10
3 <sup>e</sup> trim. 2009	117,41	+0,32	16/10/09
2 <sup>e</sup> trim. 2009	117,59	+1,31	25/07/09
1 <sup>er</sup> trim. 2009	117,70	+2,24	17/04/09
4 <sup>e</sup> trim. 2008	117,54	+2,83	17/01/09

« L'indice de référence des loyers - loi 2005 » a été publié pour la première fois le 18/01/2006.

### Un exemple de calcul

Un loyer fixé le 1<sup>er</sup> mars 2010 à 500 Euros hors charges, s'établissait au 1<sup>er</sup> mars 2011 à :

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

$$\text{Loyer} = \frac{500 \times 119,17}{117,47} = 507,23 \text{ €}$$

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<sup>e</sup> trimestre. Au quatrième trimestre 2009, l'indice de référence des loyers atteint 117,47. Sur un an, il augmente de 1,45 %.