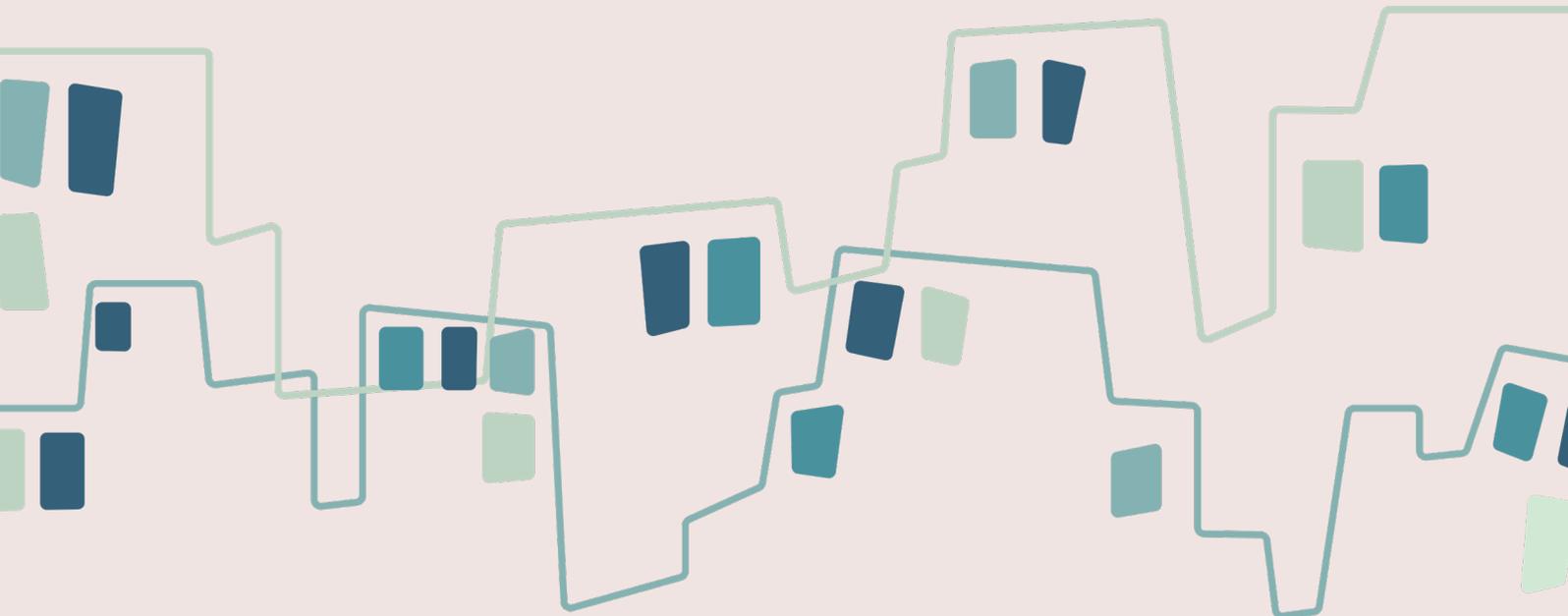


Observatoire local des loyers de  
l'agglomération lilloise



# Les loyers du parc privé métropolitain en 2021





## Remerciements

L'Adil du Nord et du Pas-de-Calais, à travers son Observatoire Local des Loyers, remercie l'ensemble des contributeurs qu'ils soient professionnels, bailleurs ou locataires sans qui ces travaux ne pourraient voir le jour. La qualité du travail et des résultats dépend en grande partie du nombre et de la qualité des références collectées.

Nous remercions plus largement l'ensemble des partenaires qui font vivre l'observatoire à travers leur implication mais aussi avec l'appropriation et la réutilisation des données produites.

# Introduction

L'Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise fait partie des premiers observatoires à voir le jour lors de la mise en place d'un réseau expérimental d'observatoires des loyers impulsé par le rapport Baïtto-Besson/Vorms en 2013-2014 et la Loi Alur de 2014.

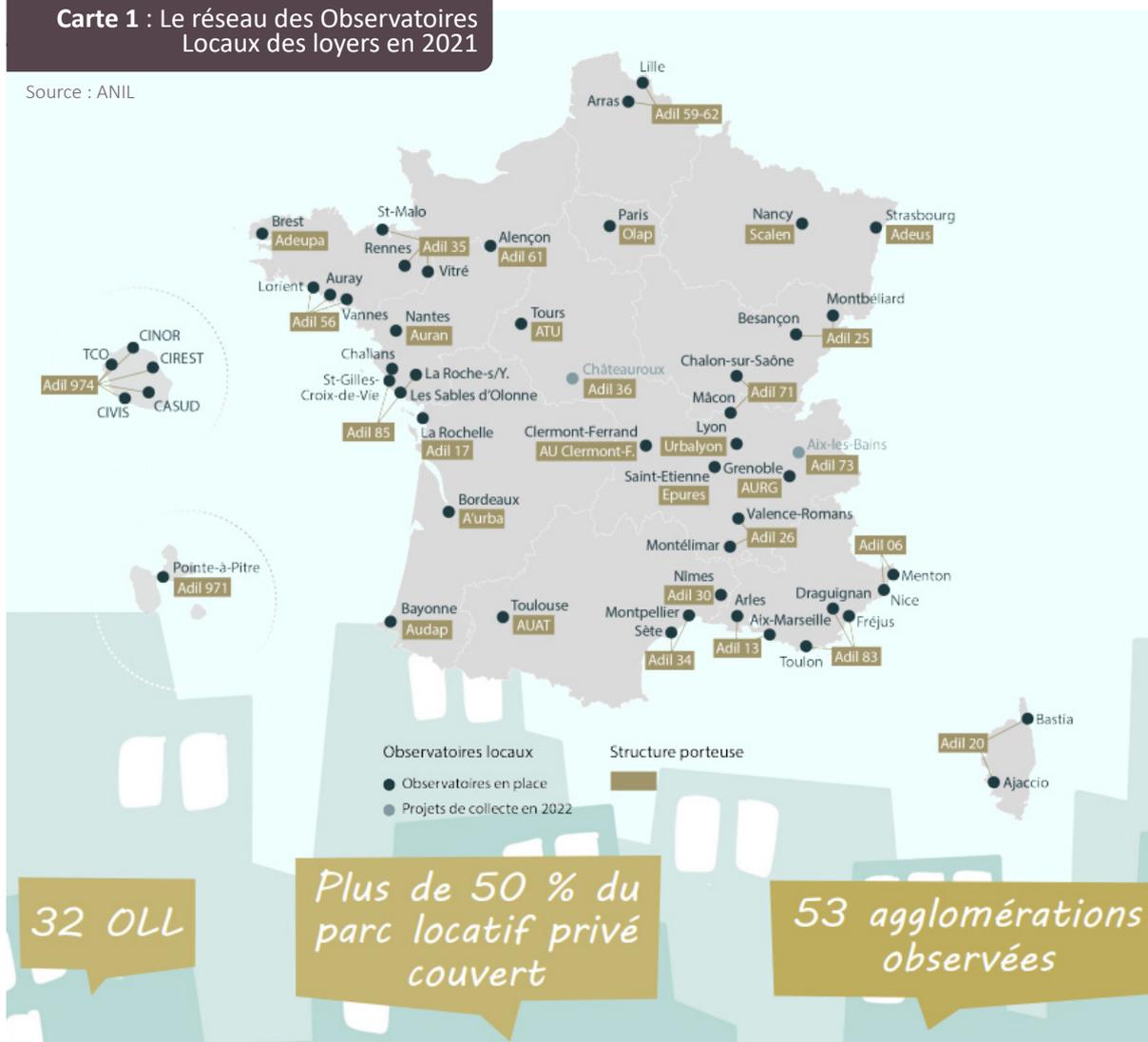
A l'origine 19 territoires étaient observés, loin des 53 actuels. L'objectif reste inchangé : permettre une meilleure connaissance des loyers du parc privé pour l'ensemble des acteurs, qu'ils soient publics ou privés. Au-delà de ça, les OLL sont aujourd'hui un outil primordial dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques publiques locales de l'habitat.

## Un observatoire agréé

L'Observatoire Local des Loyers est agréé sur la Ville de Lille depuis l'arrêté du 25 Mars 2015. Cet agrément a été étendu à l'ensemble des 95 communes de la Métropole Européenne de Lille et Avelin par arrêté du 9 juin 2020. Cet agrément appuie la rigueur, la qualité des résultats et la méthodologie appliquée par l'observatoire.

**Carte 1 : Le réseau des Observatoires Locaux des loyers en 2021**

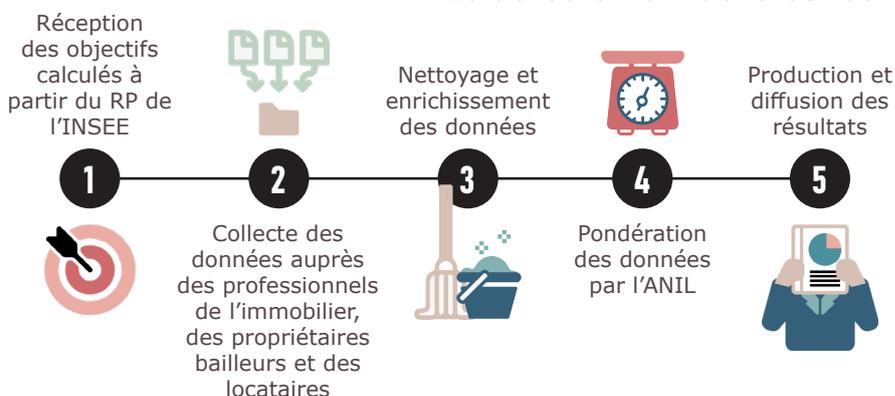
Source : ANIL



# Méthodologie

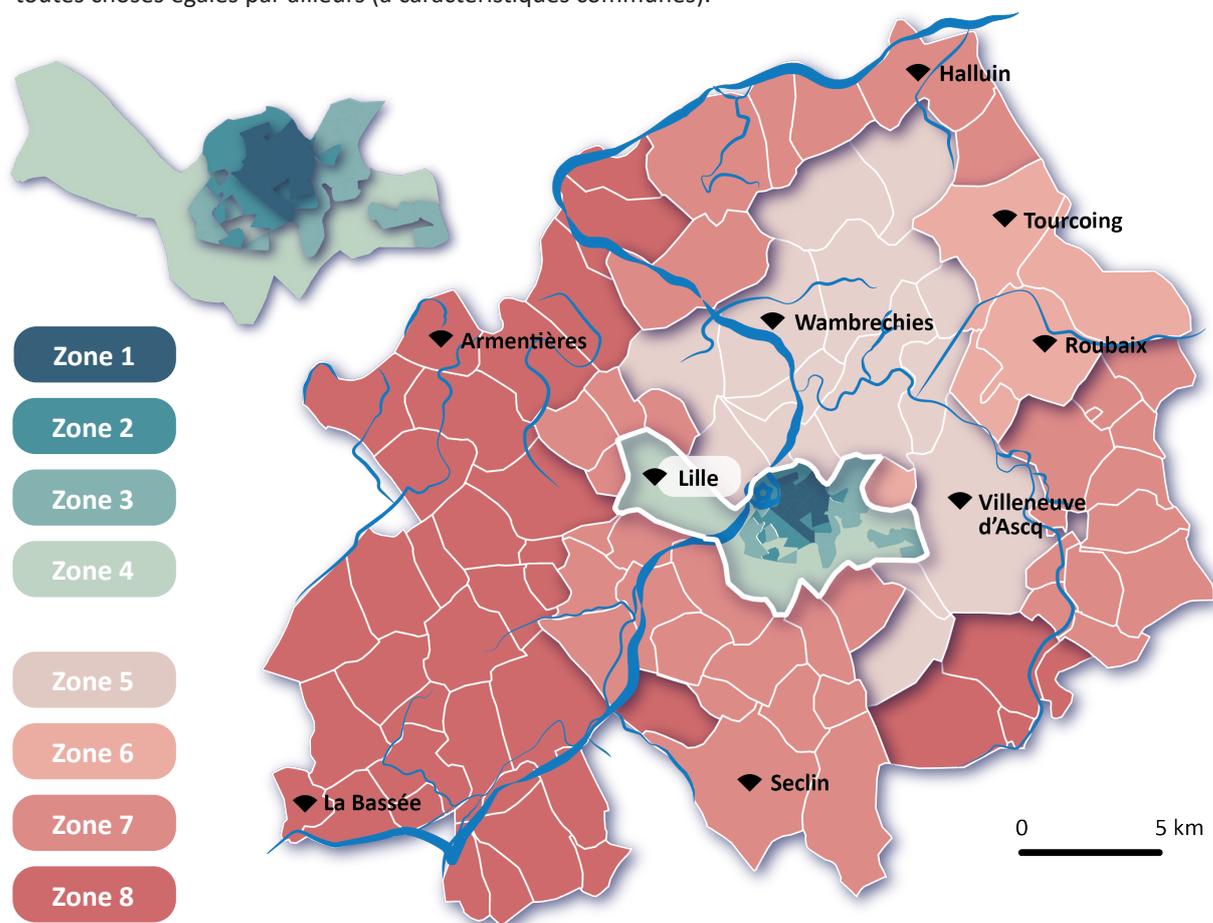
La méthodologie employée par l'observatoire des loyers est commune à l'ensemble des OLL du réseau.

## Le déroulement de la collecte



## Le zonage

Nous travaillons à partir d'un zonage iso-loyer : des agrégats de communes ou d'IRIS (pour la ville de Lille) dans lesquels les loyers sont semblables toutes choses égales par ailleurs (à caractéristiques communes).

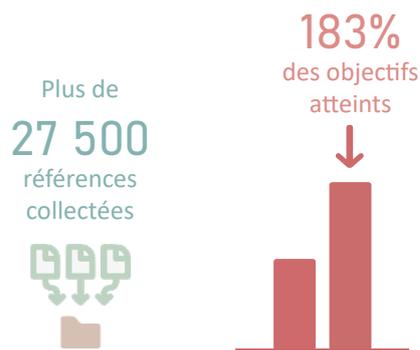


Carte 2 : Zonage de l'OLL de l'agglomération lilloise en 2021

## Les résultats de la collecte

En 2021, l'observatoire des loyers a collecté 27 536 références de logements loués vides pour un objectif fixé à 15 018 références soit une atteinte de 183% des objectifs.

Les résultats proposés ci-dessous reposent sur cette collecte et ne seront diffusés qu'à partir d'un seuil de 50 observations pour garantir la fiabilité statistique.



## La dispersion des loyers

Plusieurs notions de statistiques sont nécessaires pour rendre compte au mieux des niveaux de loyer de notre territoire :

**La moyenne** C'est l'indicateur le plus commun pour résumer une information. Il s'agit de la somme de l'ensemble des données divisées par leur nombre. La moyenne, de par son mode de calcul, reste fortement influencée par les valeurs extrêmes.

**La médiane** Elle divise un effectif en deux, 50% des loyers sont inférieurs à la médiane et 50% des loyers sont supérieurs. Cet indicateur a l'avantage de neutraliser les effets des valeurs extrêmes.

### Les déciles

Il s'agit des valeurs qui séparent en 10 parts égales une distribution :

- **Le 1er décile**

10% des loyers sont inférieurs au 1er décile et 90% des loyers lui sont supérieurs

- **Le 9ème décile**

90% des loyers sont inférieurs au 9ème décile et 10% des loyers sont lui sont supérieurs

- **L'écart interdécile**

Il représente la différence entre D9 et D1 : 80% des loyers se situent dans cet intervalle

### Les quartiles

Il s'agit des valeurs qui séparent un jeu de données en quatre parts égales :

- **Le 1er quartile**

25% des données sont inférieures au 1er quartile et 75% des données sont supérieures

- **Le 2ème quartile**

Est égale à la médiane

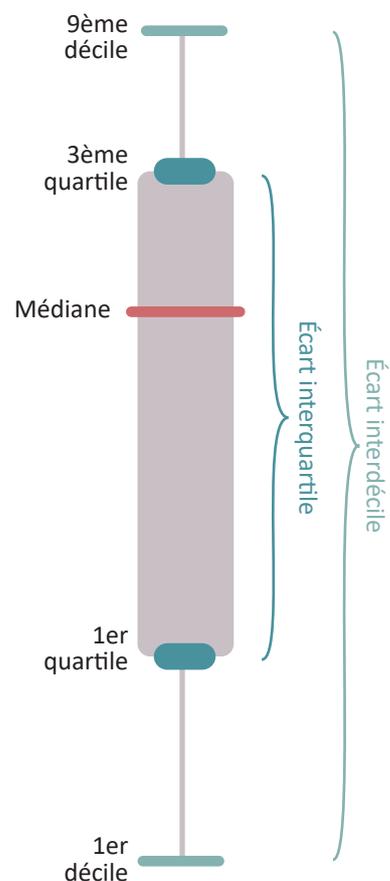
- **Le 3ème quartile**

75% des données sont inférieures au 3ème quartile et 25% supérieures

- **L'écart interquartile**

Représente la différence entre Q3 et Q1 : 50% de l'échantillon se distribue dans cet écart

Les boîtes à moustaches résument l'ensemble des informations explicitées ci-contre :



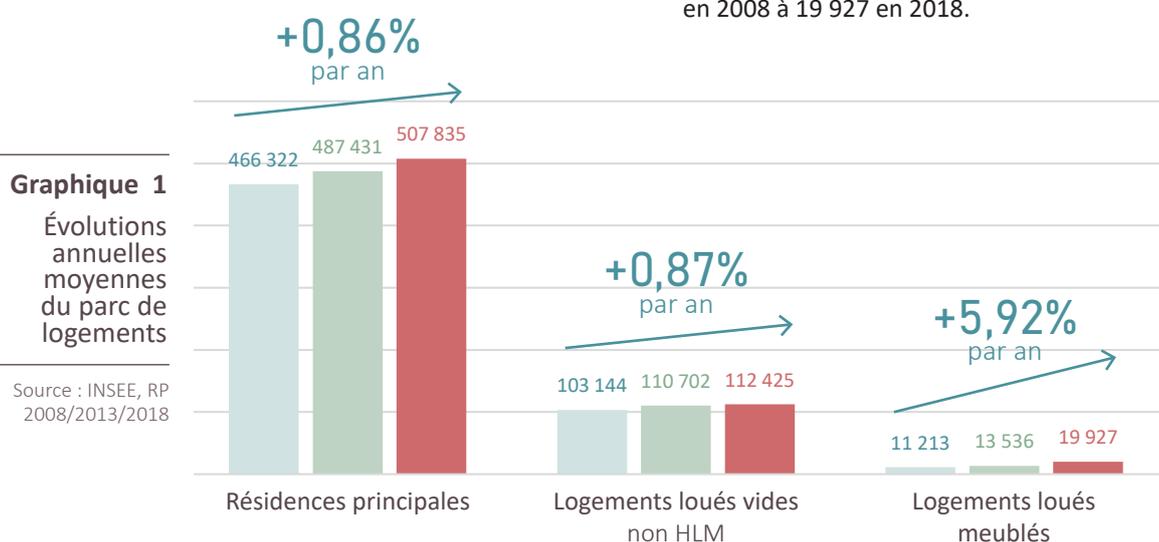
# Le parc résidentiel de la Métropole Européenne Lilloise

Selon les derniers chiffres du recensement (*Fichiers détail RP 2018 INSEE*), la Métropole Européenne de Lille et Avelin abritent 507 835 résidences principales. En dix ans, ce chiffre a augmenté de près de 9%, soit une évolution annuelle moyenne de 0,86% par an entre 2008 et 2018.

Le parc locatif privé vide compose 22% du parc des résidences principales. Son évolution est identique à ce qui est observé dans le parc de résidences principales : +0,87% par an sur 10 ans.

## Une nette augmentation du parc de meublés

L'évolution la plus notable se trouve dans le parc de meublés, il augmente de près de 78% en 10 ans (nous parlons ici de résidences principales, les logements type AIRBNB en sont exclus), soit une augmentation annuelle moyenne de 5,9% passant de 11 213 meublés en 2008 à 19 927 en 2018.



## 2,9 pièces en moyenne dans les logements loués vides

Un logement locatif sur deux est composé d'une ou deux pièces dans la MEL. Les petites typologies sont prédominantes dans la ville de Lille, essentiellement occupées par un public étudiant. Les locations de périphéries, notamment dans le territoire détendu (zone 8), sont, elles, davantage mobilisées par des familles dans l'attente d'un possible accès à la propriété, nous atteignons alors 50% de T4 et plus en zone 8.

Graphique 2 : Répartition des typologies du parc locatif privé vide par zone



Source : INSEE, RP 2018

### 3 locataires sur 4 vivent dans un logement collectif

Dans l'agglomération, plus d'un logement sur deux est une maison et, alors que les propriétaires sont 86% à privilégier l'habitat individuel, 75% des logements loués vides sont des appartements. Cette répartition n'est pas homogène sur le territoire : plus on se rapproche de la ville-centre, plus le taux de logements collectifs chez les locataires est important jusqu'à atteindre 99% en zone 1 (47% en zone 8).

### Une part de locataires plus importante dans les centres-villes

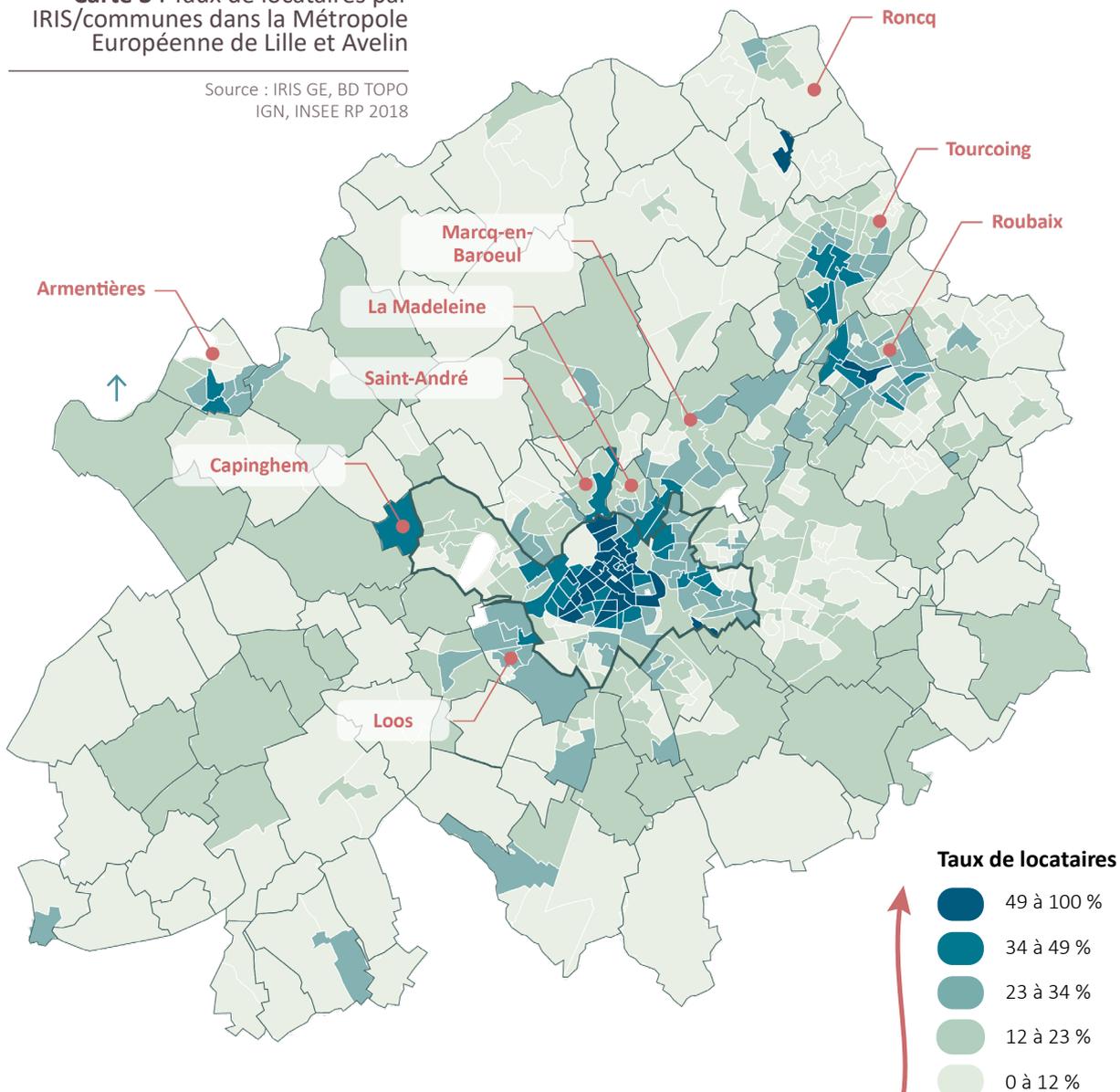
La part de parc résidentiel occupé par les locataires varie selon les communes de l'EPCI. Le rapport est du simple au double entre la ville de Lille et l'ensemble des autres communes du territoire (38% de locataires à Lille et 17% dans la périphérie).

Au sein même de la ville-centre, le taux de locataires varie très distinctement entre les zones d'observations de l'OLL : alors même que les zones 1 et 2, les plus centrales, abritent plus de 50% de locataires, en zone 4 ce taux est de 25%.

La carte ci-dessous rend compte du taux de locataires dans chaque IRIS (ou communes non découpées en IRIS) sur notre territoire. On observe bien des cercles proportionnels plus importants dans les centres des grandes communes de l'agglomération ainsi que dans les territoires les plus proches de la ville-centre.

**Carte 3 : Taux de locataires par IRIS/communes dans la Métropole Européenne de Lille et Avelin**

Source : IRIS GE, BD TOPO  
IGN, INSEE RP 2018



# Les locataires du parc privé



## En moyenne 1,9 personne par logement locatif privé

Les ménages de la MEL sont en moyenne composés de 2,3 personnes. Dans le locatif privé, les ménages sont plus petits, et cela se vérifie tout particulièrement dans la ville-centre.



## Un revenu disponible par Unité de consommation à 18 570€

Les ménages locataires du parc privé ont un revenu disponible par unité de consommation qui s'élève à 18 570€. Ce type de revenu est « le revenu à disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets de cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs ». (Source : insee) Ce revenu est indiqué par unité de consommation et est à adapter ensuite à la situation du ménage (1UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 pour les autres personnes de 14 ans et plus, 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans).

A titre de comparaison, le revenu disponible des ménages propriétaires dans la MEL s'élève à 25 440€ et 14 310€/an/UC pour les ménages locataires du parc social.

A l'échelle régionale, le revenu disponible des ménages locataires est plus faible puisqu'il atteint 17 460€/an/UC.



## 22% des locataires ont moins de 25 ans

Nous nous intéressons ici à l'âge de la personne de référence du ménage. Dans les zones 1 et 2 plus de 8 locataires sur 10 sont âgés de moins de 40 ans ; dans les zones 7 et 8 plus de 25% des locataires ont, eux, 55 ans et plus.



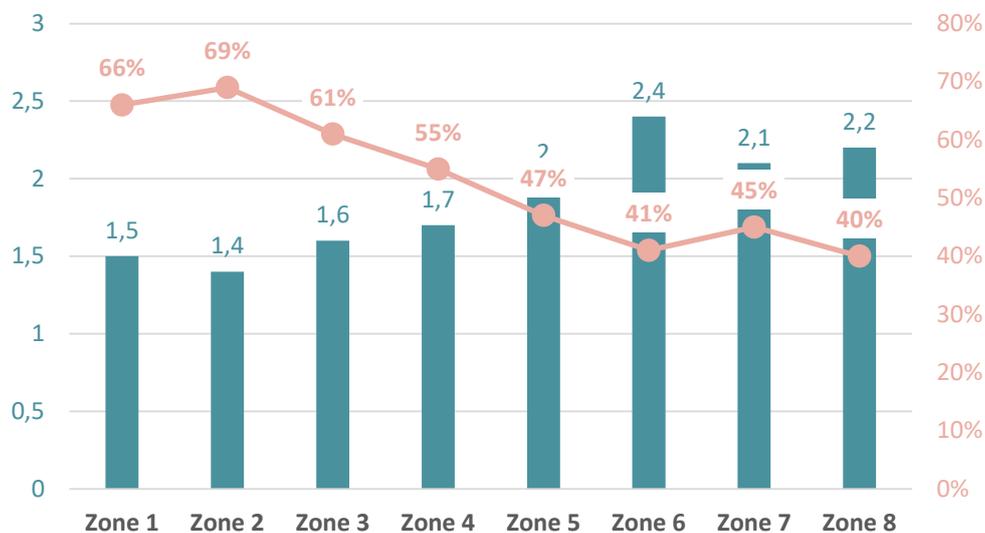
## Une personne sur deux ayant changé de logement au cours de l'année est locataire

28% des locataires ont changé de logement au cours de l'année, parmi eux, 6% viennent d'une autre région.

86% des personnes qui viennent s'installer dans l'agglomération et venant d'une autre région s'installent dans le parc locatif privé (vide ou meublé).

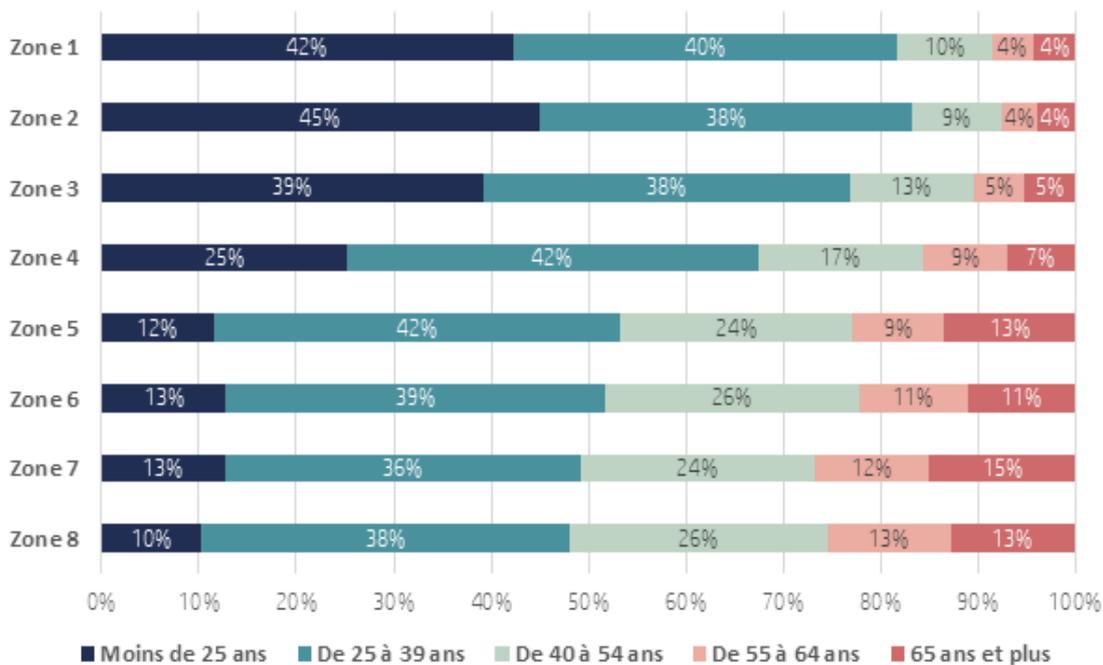
**Graphique 3 : Nombre de personnes par ménage et part de personnes vivant seules**

Source : INSEE, RP 2018



**Graphique 4 : Âge de la personne de référence du ménage**

Source : INSEE, RP 2018



# Les loyers du parc privé métropolitain en 2021

En 2021, le loyer médian pour un logement locatif privé vide s'élève à 11,4€/m<sup>2</sup> pour une surface moyenne de 62m<sup>2</sup>.

	Ensemble	Appartements	Maisons
			
Surface moyenne	62 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>
<b>Loyer mensuel moyen</b>	<b>658€</b>	<b>610€</b>	<b>797€</b>
1er décile	7,6€	8,7€	6,3€
1er quartile	9,4€	10,3€	7,6€
Médiane	11,4€	12,1€	9,2€
3ème quartile	13,6€	14,3€	10,8€
9ème décile	16,4€	17,3€	12,4€
Nombre d'observations	27 536	25 235	2 301

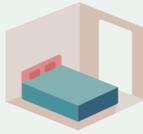
**Tableau 1 :**  
Les loyers du parc privé selon le type d'habitat

Source : OLL 59, 2021

Classiquement, les loyers de l'habitat individuel sont, au mètre carré, moins importants que ceux de l'habitat collectif. En 2021, on observe un écart de près de 3€/m<sup>2</sup> entre ces deux parcs. La plus grande homogénéité de surface dans les maisons entraîne également un resserrement des niveaux de loyers.

Les 10% de loyers les plus élevés (17,3€/m<sup>2</sup>) des appartements sont 4,9€/m<sup>2</sup> plus importants que ceux des maisons (12,4€/m<sup>2</sup>).

Ces premiers éléments sont, bien évidemment, à croiser avec les différentes caractéristiques des logements : derrière un même niveau de loyers on constate des réalités différentes.

Type d'habitat	Époque de construction	Localisation	Nombre de pièces	Ancienneté du locataire
				
Appartement	Avant 1946	Zone 1	4 pièces	Mobile
	1946- 1970	Zone 3	2 pièces	Stable
Maisons	1991- 2005	Zone 5	5 pièces	Stable
	Après 2005	Zone 7	4 pièces	Mobile

**Tableau 2 :**  
Exemple de bien loué à 11,4€/m<sup>2</sup>

Source : OLL 59, 2021

## La localisation

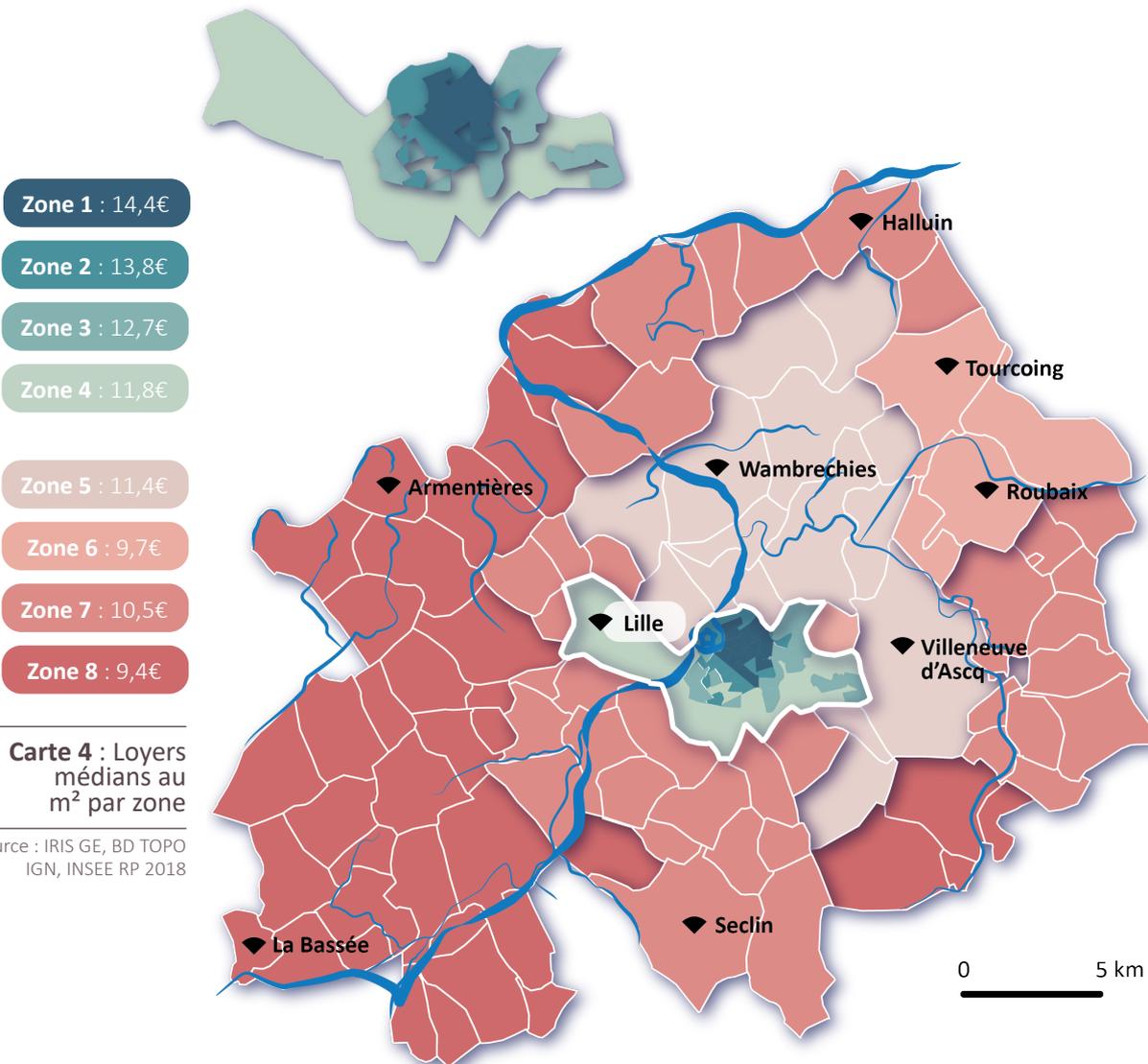
Un facteur essentiel dans la détermination d'un loyer est la localisation du bien : aménités urbaines et naturelles, type et qualité de l'habitat, tension locative, vie sociale et culturelle, etc. sont autant d'éléments constitutifs d'un niveau de loyer perceptible à travers, notamment, la localité d'un bien.

La ville centre, Lille, présente des loyers plus importants que le reste du territoire. 50% des loyers sont supérieurs à 13,1€/m<sup>2</sup>.

L'ensemble des 95 autres communes de notre observatoire ont un loyer médian de 2,7€/m<sup>2</sup> moins élevé avec 10,4€/m<sup>2</sup>.

Si l'hypercentre Lillois se distingue par des loyers particulièrement élevés dus, notamment, à une surreprésentation importante des petites typologies (plus chères au mètre carré) et une tension induite, en partie au moins, par le public étudiant, la zone 4 lilloise qui regroupe une bonne partie des communes associées, Lomme et Hellemmes, présente, elle des niveaux proches de la zone 5 pour des caractéristiques de biens parfois différents.

Les zones 6 et 8 regroupent les communes où les loyers les moins élevés sont recensés. La zone 6 est composée des communes au passé industriel fort, touchées par des taux de vacances importants, une partie de parc dégradé et une part importante de territoire classé en qpv (tout comme la zone 4 de la ville de Lille). La zone 8, elle, est une zone composée de communes non soumises à la taxe sur les logements vacants, soit considérées comme détendues : où l'offre reste supérieure / s'équilibre par rapport à la demande, il paraît donc pertinent que l'on retrouve, ici, les loyers les moins élevés de la métropole.



**Tableau 3** : Loyers médians et surface moyenne selon le type d'habitat et le nombre de pièces

Type d'habitat	Nombre de pièces	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	Loyer mensuel médian en €	Surface moyenne en m <sup>2</sup>
Appartements	1 pièce	15,9 €	430 €	28 m <sup>2</sup>
	<b>2 pièces</b>	<b>12,7 €</b>	<b>550 €</b>	<b>44 m<sup>2</sup></b>
	3 pièces	10,7 €	700 €	66 m <sup>2</sup>
	4 pièces	9,5 €	779 €	88 m <sup>2</sup>
	5 pièces et plus	7,8 €	980 €	124 m <sup>2</sup>
Maisons	1 à 3 pièces	10,4 €	650 €	63 m <sup>2</sup>
	4 pièces et plus	8,8 €	790 €	96 m <sup>2</sup>

Source : OLL 59, 2021

Derrière la localisation des biens se cache, au moins en partie, un effet « caractéristiques du parc », à travers notamment le nombre de pièces du logement. Comme nous avons pu le voir ci-dessus, les zones où les petites typologies sont sur-représentées vont avoir tendance à refléter des niveaux de loyers plus importants que les zones où l'on retrouve davantage de parc individuel et des logements plus grands.

Il existe un rapport du simple au double entre les appartements d'une pièce et ceux de 5 pièces et plus : alors même que la surface moyenne des biens augmente de 442% le loyer mensuel médian n'est « que » multiplié par 2,3.

Croiser les deux facteurs que sont la localisation et le nombre de pièces apparaît donc comme inévitable pour comprendre aux mieux les dynamiques de marché de notre territoire.

Dans un souci de comparabilité entre les différents types de parc, il faut distinguer, en sus du nombre de pièces, le type d'habitat (individuel ou collectif).

### Un exemple de réutilisation des données produites par les OLL : Le dispositif Loc'Avantages

Tout bail signé depuis le 1er janvier 2022 peut bénéficier du dispositif Loc'Avantages. Il permet au propriétaire d'importantes réductions d'impôts sous condition de respecter certains critères :

- Fixer un loyer dont le montant est inférieur au prix du marché local ;

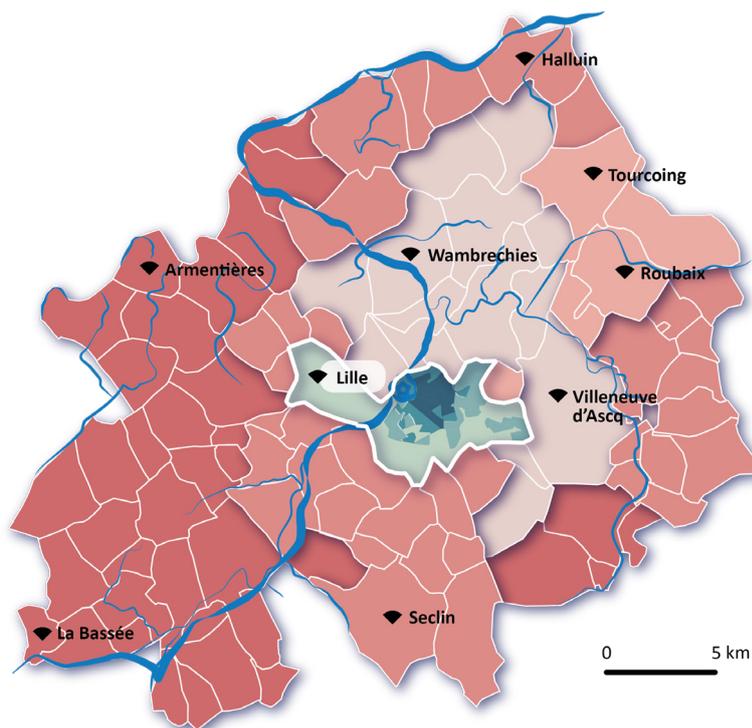
Ce montant est calculé à partir des données des loyers de marché produits par l'Observatoire Local des Loyers (lorsque le territoire n'est pas couvert par un OLL, la carte des loyers est mobilisée)

- Louer un logement que le locataire occupera en tant que résidence principale
- Proposer à la location un bien non meublé
- Louer pour une durée de six ans minimum
- Ne pas prendre comme locataire un membre de sa famille
- Ne pas louer un logement classé en E ou F, autrement dit une passoire thermique

Source : economie.gouv.fr

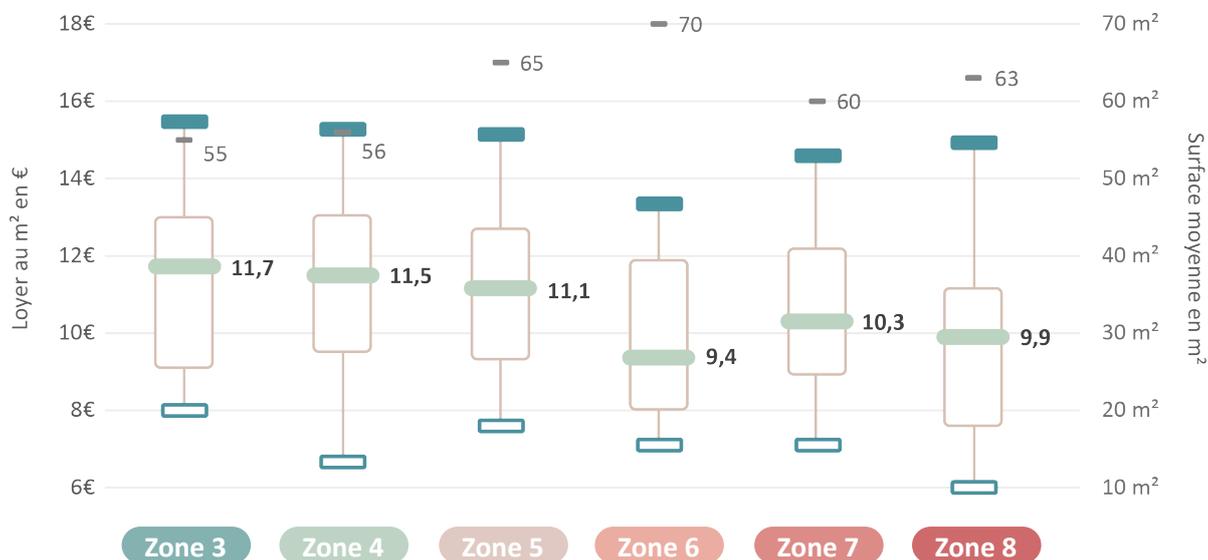
## Les maisons de 1 à 3 pièces

- Zone 1 : nd
- Zone 2 : nd
- Zone 3 : 11,7€
- Zone 4 : 11,5€
- Zone 5 : 11,1€
- Zone 6 : 9,4€
- Zone 7 : 10,3€
- Zone 8 : 9,9€



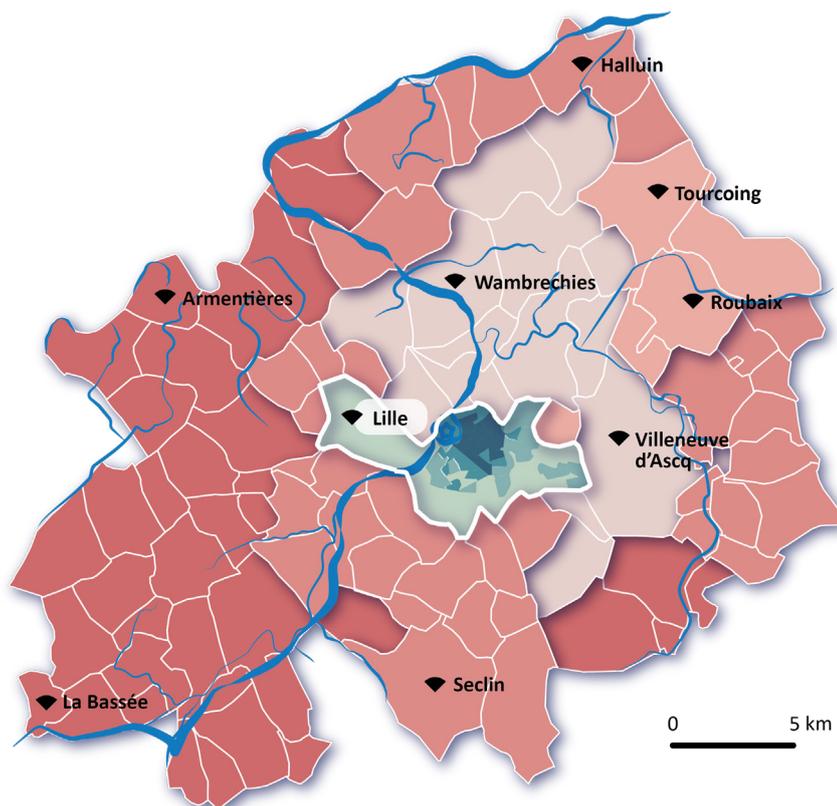
**Graphique 5 : Dispersion des loyers des maisons d'une à trois pièces**

Source : OLL 2021



	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Zone 7	Zone 8
10% des loyers inférieurs à	8	6,7	7,6	7,1	7,1	6
25% des loyers inférieurs à	9,1	9,5	9,3	8	8,9	7,6
50% des loyers supérieurs à	11,7	11,5	11,1	9,4	10,3	9,9
25% des loyers supérieurs à	13	13	12,7	11,9	12,2	11,1
10% des loyers supérieurs à	15,5	15,3	15,1	13,3	14,6	15
Surface moyenne	55	56	65	70	60	63

## Les maisons 4 pièces et plus



Zone 1 : nd

Zone 2 : nd

Zone 3 : nd

Zone 4 : 9,6€

Zone 5 : 10,3€

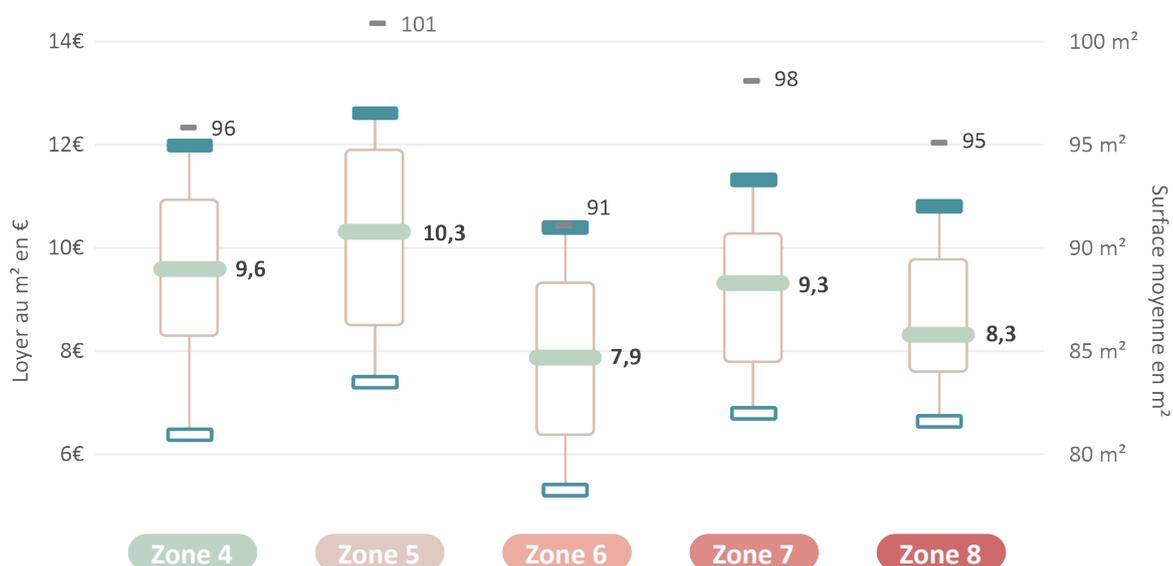
Zone 6 : 7,9€

Zone 7 : 9,3€

Zone 8 : 8,3€

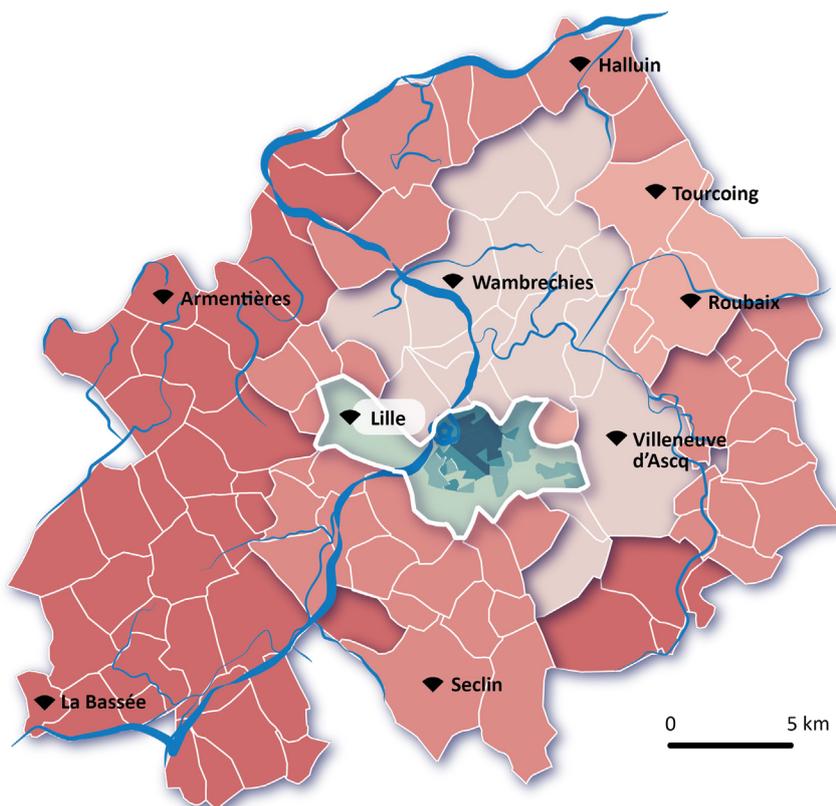
Graphique 6 : Dispersion des loyers des maisons de 4 pièces et plus

Source : OLL 2021



	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Zone 7	Zone 8
10% des loyers inférieurs à	6,4	7,4	5,3	6,8	6,6
25% des loyers inférieurs à	8,3	8,5	6,4	7,8	7,6
50% des loyers supérieurs à	9,6	10,3	7,9	9,3	8,3
25% des loyers supérieurs à	10,9	11,9	9,3	10,3	9,8
10% des loyers supérieurs à	12	12,6	10,4	11,3	10,8
Surface moyenne	96	101	91	98	95

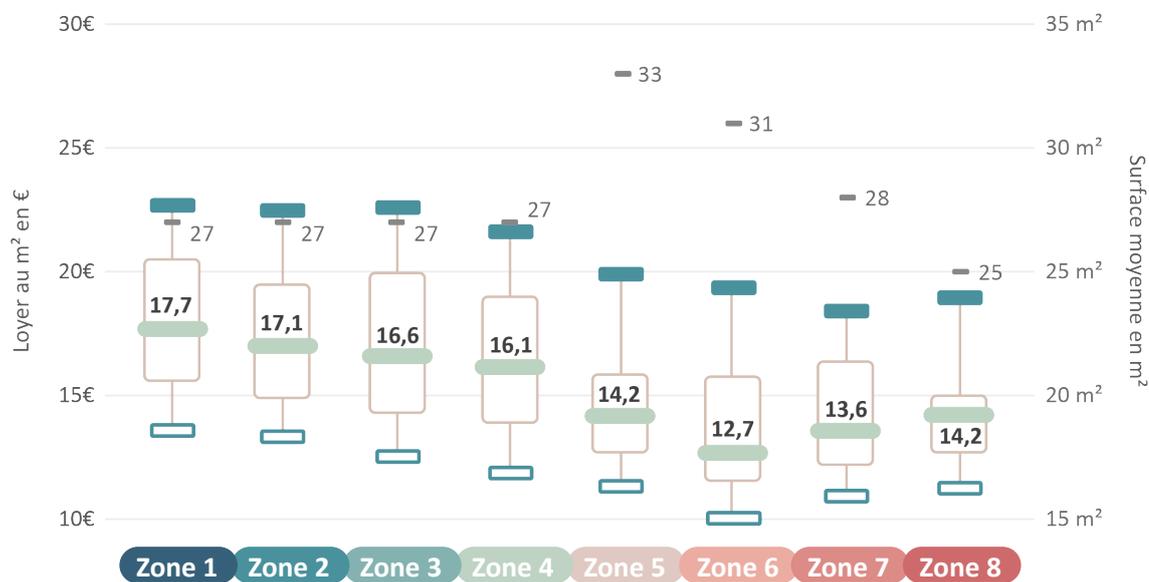
## Les appartements d'1 pièce



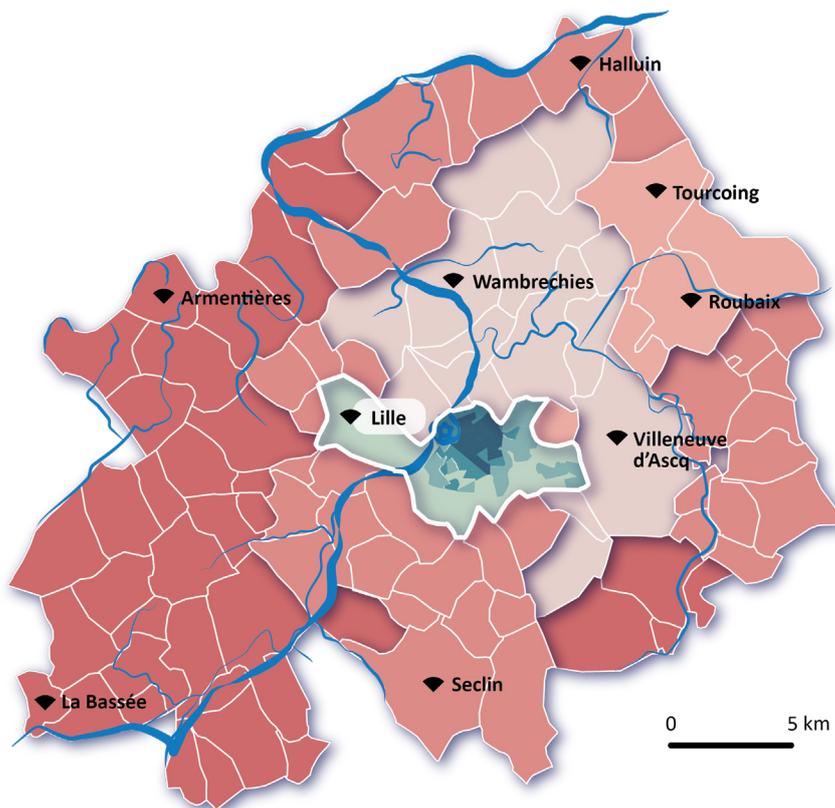
- Zone 1 : 17,7€
- Zone 2 : 17,1€
- Zone 3 : 16,6€
- Zone 4 : 16,1€
- Zone 5 : 14,2€
- Zone 6 : 12,7€
- Zone 7 : 13,6€
- Zone 8 : 14,2€

**Graphique 7 : Dispersion des loyers des appartements d'une pièce**

Source : OLL 2021



	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Zone 7	Zone 8
10% des loyers inférieurs à	13,5	13,3	12,5	11,9	11,3	10	10,9	11,3
25% des loyers inférieurs à	15,6	14,9	14,3	13,9	12,7	11,6	12,2	12,7
50% des loyers supérieurs à	17,7	17,1	16,6	16,1	14,2	12,7	13,6	14,2
25% des loyers supérieurs à	20,5	19,5	20	19	16	15,7	16,4	14,9
10% des loyers supérieurs à	22,7	22,5	22,6	21,6	19,9	19,4	18,5	18,9
Surface moyenne	27	27	27	27	33	31	28	25



## Les appartements de 2 pièces

Zone 1 : 14,4€

Zone 2 : 13,6€

Zone 3 : 13,2€

Zone 4 : 12,8€

Zone 5 : 12,7€

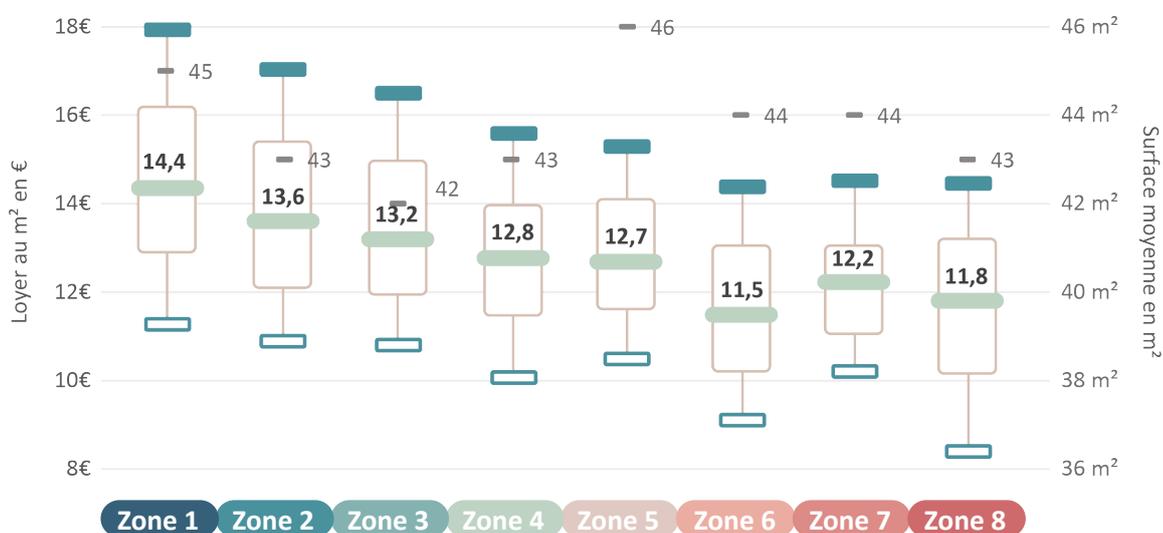
Zone 6 : 11,5€

Zone 7 : 12,2€

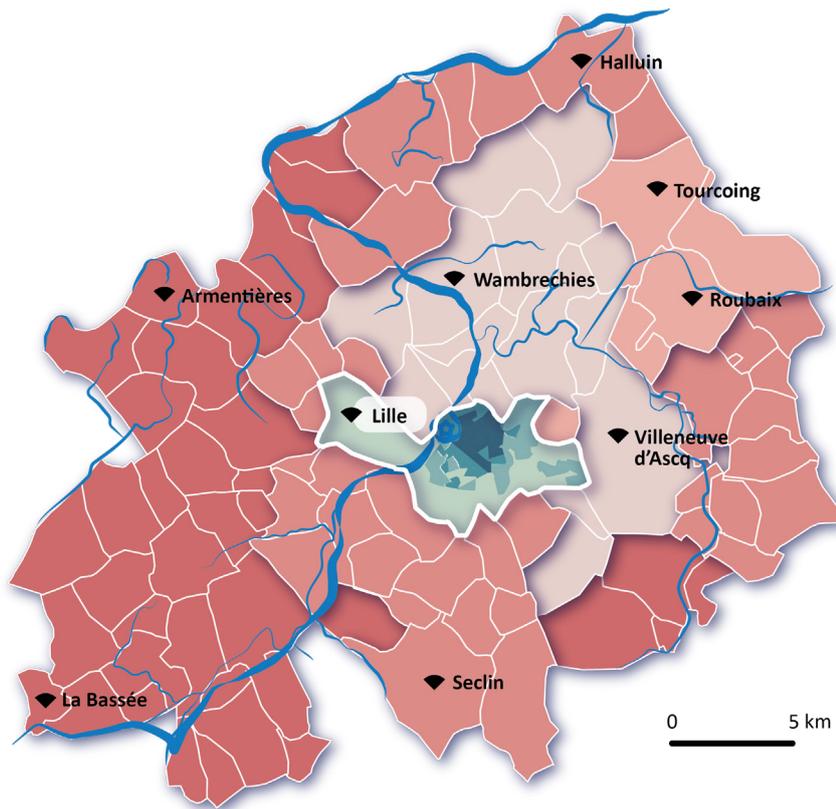
Zone 8 : 11,8€

Graphique 8 : Dispersion des loyers des appartements de deux pièces

Source : OLL 2021



Zone de calcul	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Zone 7	Zone 8
10% des loyers inférieurs à	11,3	10,9	10,8	10,1	10,5	9,1	10,2	8,4
25% des loyers inférieurs à	12,9	12,1	11,9	11,4	11,6	10,2	11	10,2
50% des loyers supérieurs à	14,4	13,6	13,2	12,8	12,7	11,5	12,2	11,8
25% des loyers supérieurs à	16,2	15,4	14,9	14	14,1	13	13	13,2
10% des loyers supérieurs à	17,9	17	16,5	15,6	15,3	14,4	14,5	14,5
Surface moyenne	45	43	42	43	46	44	44	43



## Les appartements de 3 pièces

Zone 1 : 12,9€

Zone 2 : 11,6€

Zone 3 : 11,1€

Zone 4 : 10,8€

Zone 5 : 10,8€

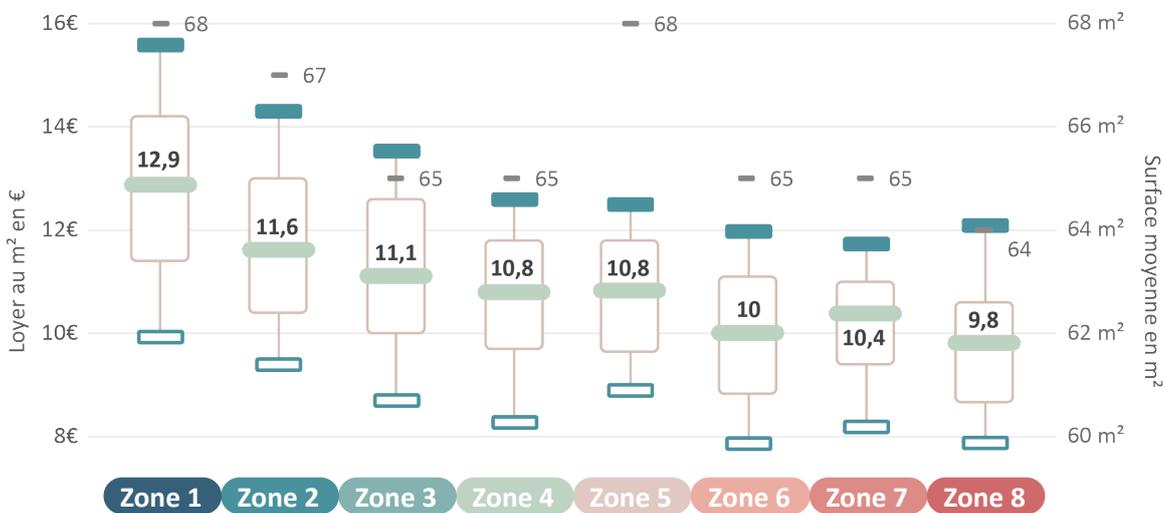
Zone 6 : 10€

Zone 7 : 10,4€

Zone 8 : 9,8€

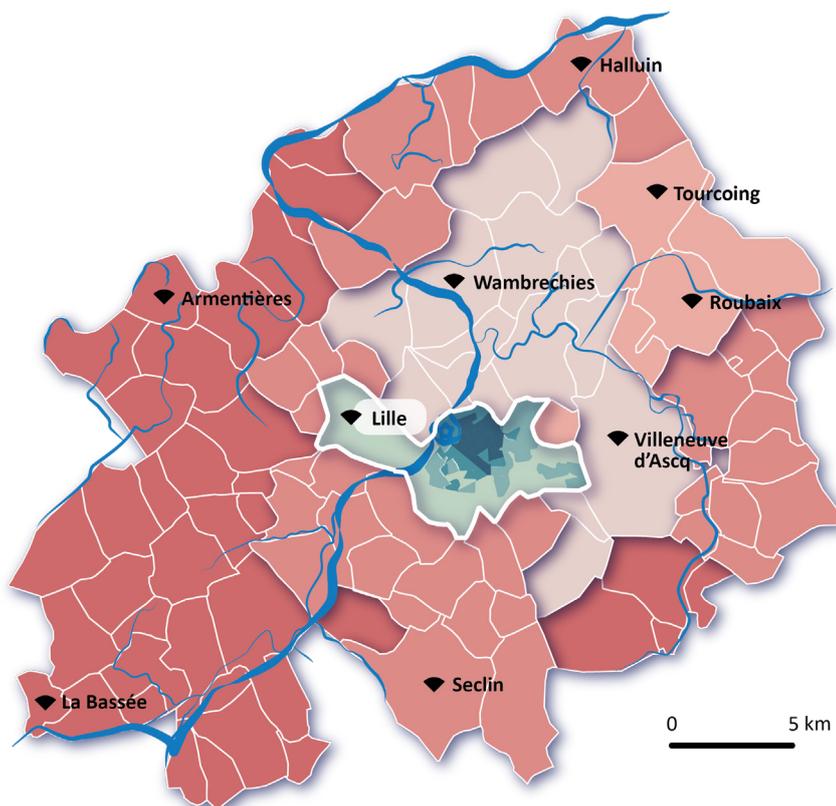
**Graphique 9** : Dispersion des loyers des appartements de trois pièces

Source : OLL 2021



Zone de calcul	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Zone 7	Zone 8
10% des loyers inférieurs à	9,9	9,4	8,7	8,3	8,9	7,9	8,2	7,9
25% des loyers inférieurs à	11,4	10,4	10	9,7	9,7	8,8	9,4	8,7
50% des loyers supérieurs à	12,9	11,6	11,1	10,8	10,8	10	10,4	9,8
25% des loyers supérieurs à	14,2	13	12,6	11,8	11,8	11,1	11	10,6
10% des loyers supérieurs à	15,6	14,3	13,5	12,6	12,5	12	11,7	12,1
Surface moyenne	68	67	65	65	68	65	65	64

## Les appartements de 4 pièces et plus



Zone 1 : 11,5€

Zone 2 : 10,5€

Zone 3 : 10,2€

Zone 4 : 9,4€

Zone 5 : 9,8€

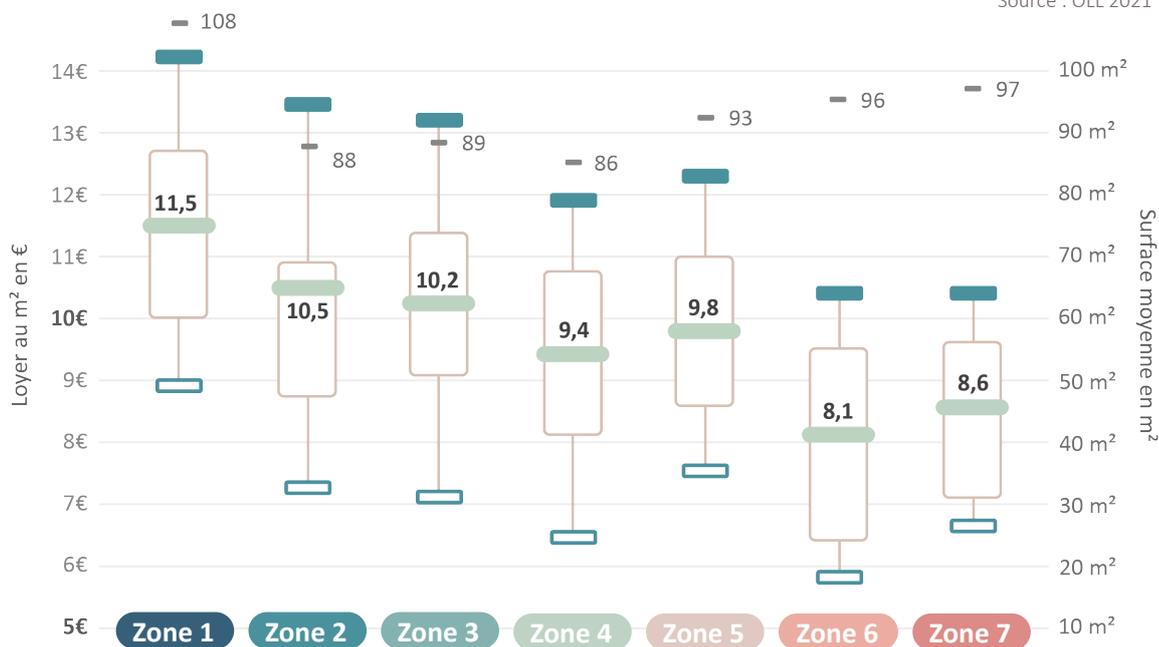
Zone 6 : 8,1€

Zone 7 : 8,6€

Zone 8 : nd

Graphique 10 : Dispersion des loyers des appartements de quatre pièces et plus

Source : OLL 2021



	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Zone 7
10% des loyers inférieurs à	8,9	7,2	7,1	6,4	7,6	5,8	6,7
25% des loyers inférieurs à	10	8,7	9,1	8,2	8,6	6,4	7,1
50% des loyers supérieurs à	11,5	10,5	10,2	9,4	9,8	8,1	8,6
25% des loyers supérieurs à	12,7	11,9	11,4	10,8	11	9,5	9,6
10% des loyers supérieurs à	14,2	13,5	13,2	11,9	12,3	10,4	10,4
Surface moyenne	104	88	89	86	93	96	97

## Les loyers des maisons

Dans l'habitat individuel, nous avons distingué deux types de biens, les maisons d'une à trois pièces et les maisons de 4 pièces et plus. Dans l'hypercentre lillois, le logement locatif individuel est très rare. Nous ne pouvons pas produire des résultats statistiquement fiables sur ce territoire.

Concernant les petites maisons, les loyers médians au mètre carré restent plus élevés dans la commune de Lille, avec également des biens en moyenne plus petits que sur le reste du territoire à typologie équivalente.

Les loyers mensuels médians sont plus importants dans la zone 5 (Couronne Nord-Est) et la zone 6 (Roubaix, Tourcoing : 680€/mois, contre, par exemple, 580€/mois dans la zone 8 (zone hors TLV, mais les caractéristiques des logements sont bien différentes : les logements sont plus grands dans la zone 6.

Dans les maisons de 4 pièces et plus, la zone 5 (Couronne Nord-Est, prisée pour son cadre de vie, sa proximité à la ville-centre et son habitat individuel non-mitoyen plus important qu'à Lille, propose les loyers les plus importants, que ce soit au mètre carré ou en loyer mensualisé (avec 950€ de loyer médian contre 890€/mois dans la ville de Lille).

### Les loyers des studios de la Ville de Lille

Un retour sur nos précédentes collectes fait émerger une tendance sur les niveaux de loyers des studios dans la ville de Lille :

- Dans un premier temps, des loyers au m<sup>2</sup> qui augmentent dans l'hypercentre ;
- Dans un second temps, des loyers qui stagnent dans l'hypercentre et augmentent dans les zones 3 et 4.
- Dans un dernier temps, des loyers qui semblent atteindre une stabilité dans toute la ville.

Les prochaines années de collecte nous permettront de confirmer ou non ces constats mais également d'en mesurer l'impact sur les loyers des communes en périphérie proche.

## Les loyers des appartements

Dans l'habitat collectif, le loyer des petites typologies est très nettement influencé par la localisation des logements. Les loyers des studios dans la ville de Lille sont particulièrement élevés. Ville étudiante, où sont surreprésentés les jeunes actifs vivant seuls, Lille a un loyer médian au m<sup>2</sup> des studios 3,3€ plus élevé que celui de la périphérie.

Dans les T2, si la fracture entre l'hypercentre et le reste du territoire reste importante, un resserrement s'effectue entre la zone 4 (une partie de Lomme, Hellemmes et Lille Sud) et la zone 5 (Couronne Nord-Est) où l'on retrouve notamment une autre ville étudiante : Villeneuve d'Ascq mais aussi un parc plus récent. Les loyers mensuels sont d'ailleurs plus élevés dans cette zone (575€/mois contre 542 en zone 4).

Au niveau des appartements de 3 pièces, l'écart entre la ville de Lille et la périphérie se resserre, le loyer médian au m<sup>2</sup> dans la ville de Lille est de 11,5€/m<sup>2</sup> contre 10,3€/m<sup>2</sup> dans la périphérie.

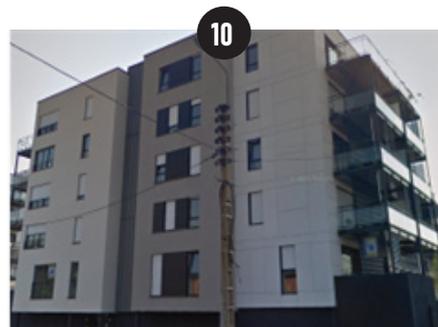
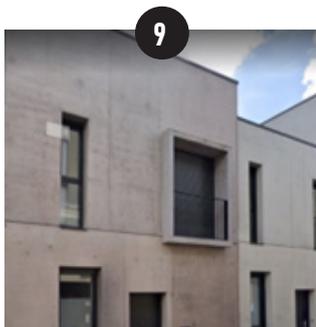
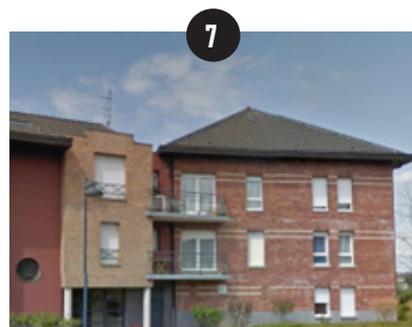
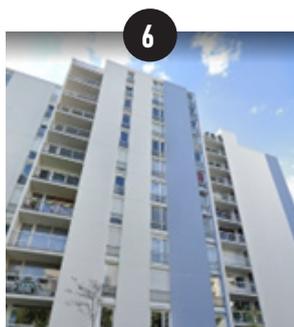
Les écarts de loyers restent importants que ce soit entre les zones ou à l'intérieur même de celles-ci : le loyer mensuel médian dans la zone 1 est 233€/mois plus élevé que dans la zone 8. Dans le même temps les 10% de loyers de T3 les plus chers (9ème décile) dans la zone 1 sont 400€ plus élevés que les 10% des loyers les moins chers (1er décile) : 1064€/mois VS 664€/mois.

Les loyers des plus grandes typologies conservent la même tendance que pour les T3. Les surfaces sont particulièrement importantes dans la zone 1, d'où un loyer mensuel médian très important : avec 1114€/mois, le loyer mensuel médian de la zone 1 est supérieur aux trois quarts des loyers de la ville de Lille et se rapproche des 10% des loyers les plus élevés de l'EPCI (1200€).

## L'époque de construction du bâti

A ce stade de l'étude, il est intéressant d'introduire l'époque de construction des bâtiments. Celle-ci va avoir une incidence sur les niveaux de loyers à travers : l'aspect architectural des bâtiments, la qualité du bâti en termes d'isolation, de performance énergétique mais aussi à travers les politiques publiques mises en œuvre à certaines époques et on pense tout particulièrement à la défiscalisation qui va avoir un impact sur les niveaux de loyers dans les bâtiments les plus récents.

Voici quelques exemples de biens construits aux différentes périodes mobilisées par l'observatoire :



Source : ©2022 Google

1 Maison d'avant 1946 à Quesnoy-sur-Deûle

2 Appartements d'avant 1946 à Lille

3 Appartements de 1946-1970 à Roubaix

4 Maison de 1946-1970 à Lambersart

5 Maison de 1971-1990 à Marcq-en-Barœul

6 Appartements de 1971 à 1990 à la Madeleine

7 Appartements de 1991 à 2005 à Frelinghien

8 Maison de 1991 à 2005 à Lesquin

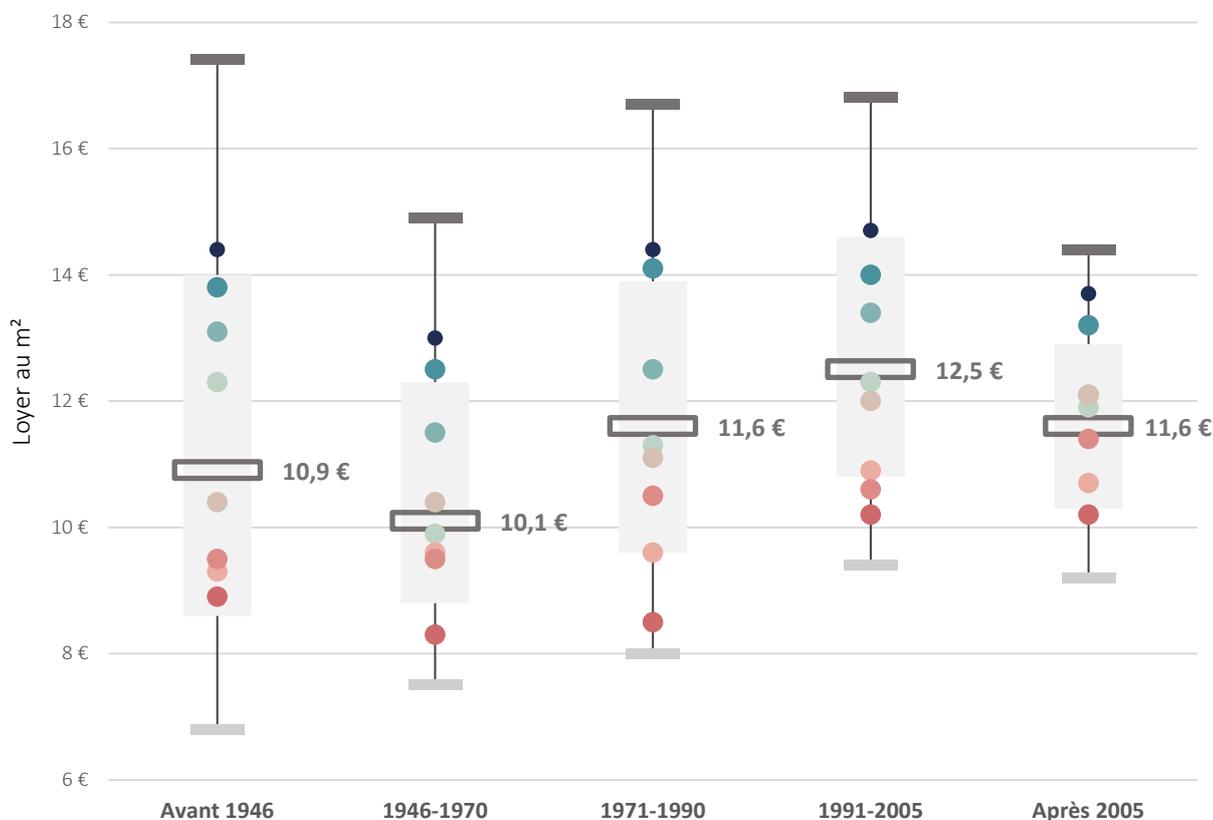
9 Maison d'après 2005 à Lille

10 Appartements d'après 2005 à Saint-André-Lez-Lille

Le graphique ci-dessous revient à la fois sur la dispersion des loyers dans la MEL et Avelin selon l'époque de construction mais également sur le loyer médian par zone et époque de construction.

**Graphique 11** : Dispersion des loyers selon l'époque de construction et loyer médian selon la zone et l'époque de construction

Source : IRIS GE, BD TOPO IGN, INSEE RP 2018



On retrouve des loyers médians moins importants sur les constructions d'après-guerre et plus élevés sur la période 1991-2005 avant d'observer une baisse des loyers après 2005 correspondant au développement de grands dispositifs de défiscalisation qui vont plafonner certains niveaux de loyers.

On notera ainsi un écart entre les 10% des loyers les plus chers et les 10% des loyers les moins élevés de 10,2€/m² dans les biens datant d'avant 1946 contre 5,2€/m² dans les biens d'après 2005.

Les loyers des logements datant d'avant 1946 sont particulièrement dispersés. On voit clairement les 4 zones de Lille se détacher des 4 zones de périphérie. Dans la ville-centre, de nombreux logements anciens autrefois individuels ont été découpés par étage en T1 ou T2 et nous avons déjà noté que c'est dans ces typologies que les loyers sont les plus importants. Néanmoins, la zone 6 (Roubaix/Tourcoing) où les logements de cette époque sont davantage restés en habitat individuel va avoir tendance à tirer la médiane vers le bas : près du tiers du parc locatif privé de la MEL construit à cette époque se trouve en zone 6.

## La loi Climat et Résilience, ou l'impossibilité progressive de louer des logements énergivores à compter de 2025

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 prévoit une interdiction progressive de la mise en location des « passoires énergétiques » dans le but d'accélérer la transition écologique. Celle-ci sera progressive à partir de 2025 :

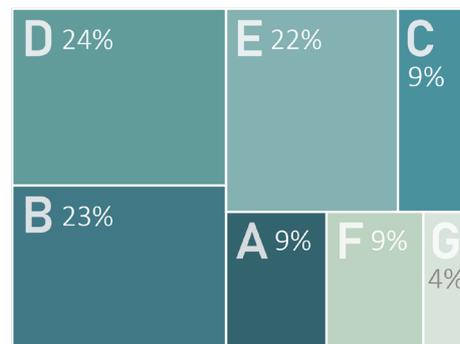
- 2025 : Les logements classés G ne pourront plus être mis en location ;
- 2028 : Les logements classés F ne pourront plus être mis en location ;
- 2034 : Les logements classés E ne pourront plus être mis en location.

Si aujourd'hui nous ne parvenons pas à collecter systématiquement les informations relatives au diagnostic de performance énergétique, 6328 références sont tout de même collectées.

Nos données ne sont donc pas exhaustives mais permettent une première approche de la proportion de parc locatif potentiellement concernés par ces mesures.

La part du parc concernée par ces mesures n'est pas anodine. Les professionnels tirent aujourd'hui la sonnette d'alarme sur les délais, les aides nécessaires mais également sur les difficultés à mettre en œuvre les travaux essentiels à la mise en location des biens.

Graphique 12 : Répartition des DPE en données brutes constatée par l'observatoire

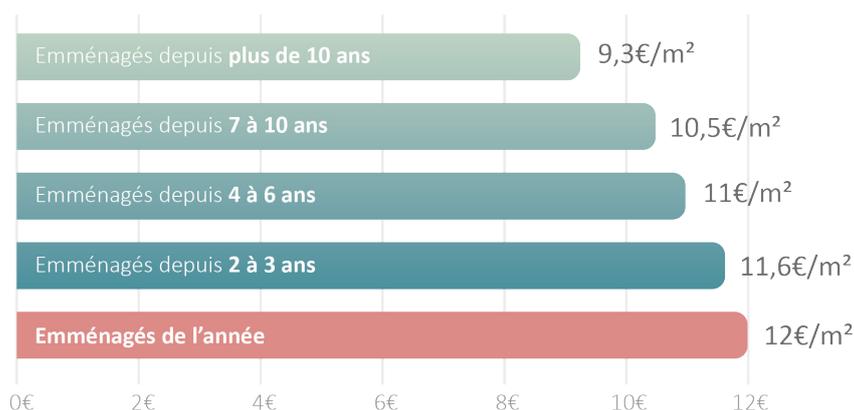


Ce dispositif soulève également les inquiétudes des propriétaires bailleurs, notamment dans de petites copropriétés gérées par des syndicats bénévoles, qui sont très présentes sur notre territoire.

Des mesures sont à l'étude pour accompagner au mieux les différents acteurs dans ces évolutions et limiter les sorties du marché d'un grand nombre de logements locatifs.

## L'ancienneté d'emménagement des locataires

Le temps qui s'est écoulé depuis l'emménagement du dernier locataire est sans doute le dernier élément le plus impactant dans le niveau du loyer.



Si les évolutions trop importantes sont limitées par l'Indice de Revalorisation des Loyers, on constate tout de même que selon le temps de présence d'un locataire dans un logement les niveaux de loyers ne seront pas les mêmes.

Plus un locataire est présent depuis longtemps dans son logement plus le niveau de loyer sera faible.

Graphique 13 : Loyer médian au m² selon l'ancienneté d'emménagement dans le logement

Source : OLL 2021

Néanmoins derrière ce constat se cachent plusieurs effets :

- Un effet typologie, les locataires anciens sont davantage installés dans de plus grands logements adaptés à leur parcours de vie ;
- Un effet localisation, tout comme pour la typologie, nous avons plusieurs fois évoqué le statut de ville étudiante pour Lille où les loyers sont plus élevés tout comme le taux de rotation des locataires.

Nous voyons se développer la demande de petites typologies dans des communes jusqu'alors plutôt identifiées comme « familiales », notamment dans la commune d'Armentières, à proximité immédiate de la ville de Lille en transports en commun.

Cela n'est pas sans incidence sur les loyers des locataires mobiles, même si ceux-ci restent bien inférieurs aux loyers observés dans la ville-centre et dans sa périphérie la plus proche (zone 5).

**Zone 1** : 14,9€

**Zone 2** : 14,5€

**Zone 3** : 13,4€

**Zone 4** : 12,6€

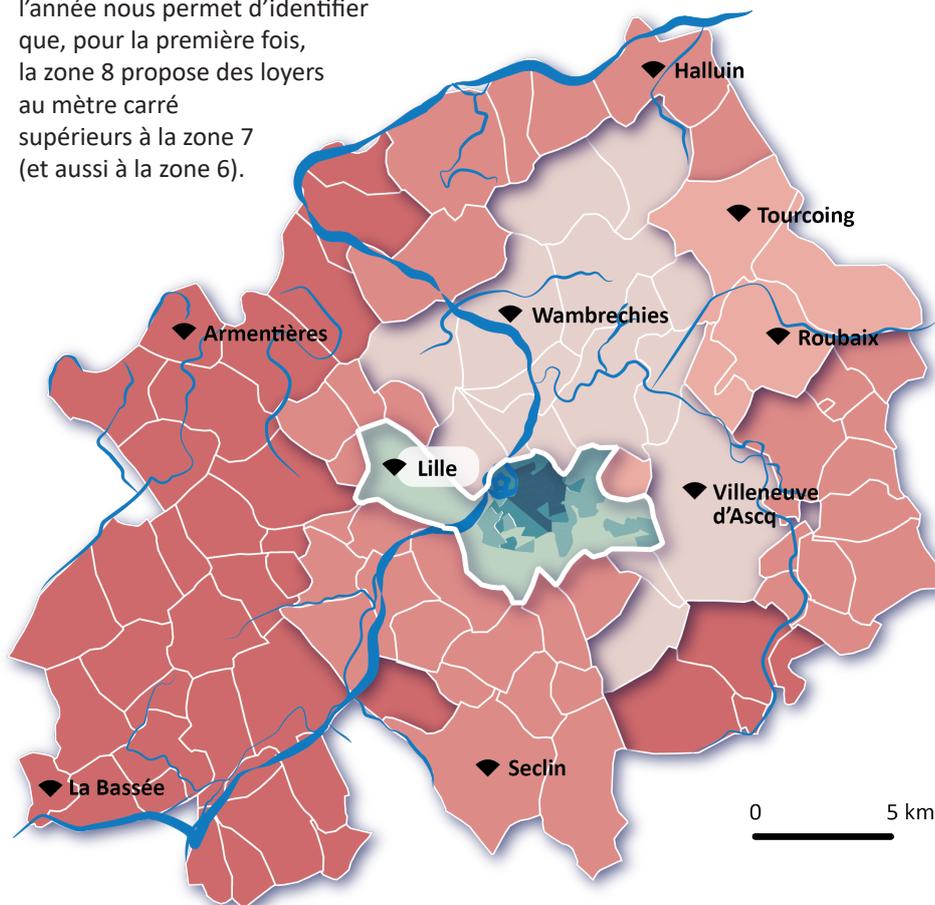
**Zone 5** : 11,9€

**Zone 6** : 11,1€

**Zone 7** : 11,4€

**Zone 8** : 11,6€

L'analyse des emménagés de l'année nous permet d'identifier que, pour la première fois, la zone 8 propose des loyers au mètre carré supérieurs à la zone 7 (et aussi à la zone 6).



**Carte 5 :**  
Loyer médian  
des emménagés  
de l'année en  
appartement

Sources : IRIS GE,  
BD TOPO IGN,  
INSEE RP 2018

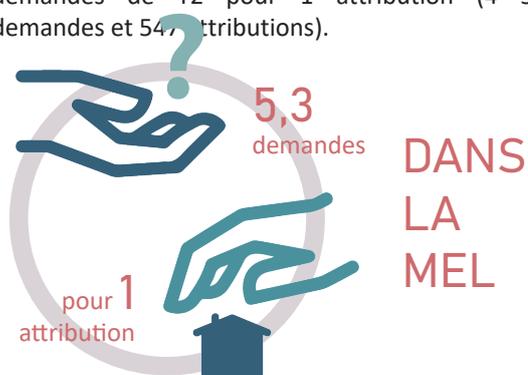
# Parc privé/parc social

## La location des deux pièces dans la Métropole Européenne de Lille

### Un marché des T2 tendu dans les deux parcs locatifs

Que l'on observe le parc privé ou le parc social, la tension du marché est particulièrement vive sur les deux pièces. Cette typologie est la plus présente dans le parc locatif privé puisqu'elle représente presque un tiers du parc, elle l'est un peu moins dans le parc social (21% du parc), mais est la typologie la plus demandée à l'heure actuelle sur notre territoire.

Les chiffres du répertoire de la demande de logements sociaux font état, en 2021, de 14 659 demandes de T2 en cours pour 2 750 attributions de cette même typologie soit 5,3 demandes pour une attribution. La tension est encore plus prononcée sur la ville de Lille où l'on atteint 8,4 demandes de T2 pour 1 attribution (4 578 demandes et 547 attributions).

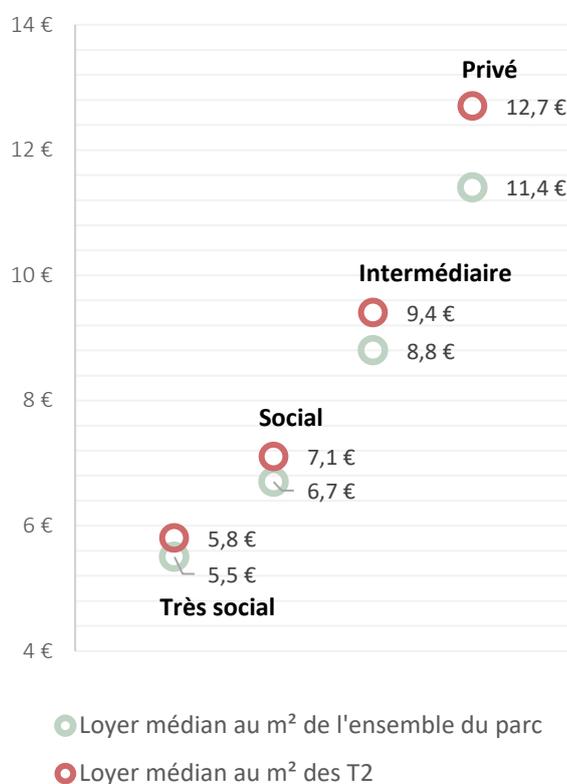


Ces éléments nous amènent à nous pencher sur les niveaux de loyers constatés en 2021 dans les deux pièces de notre territoire que l'on cherche à se loger dans le parc privé ou dans le parc social.

Que l'on soit dans le parc social ou le parc privé, les loyers des T2 sont plus élevés que les loyers de l'ensemble du parc. La différence entre l'ensemble du parc et les T2 dans le très social est de 0,3€/m<sup>2</sup> contre 1,3€/m<sup>2</sup> dans le parc privé.

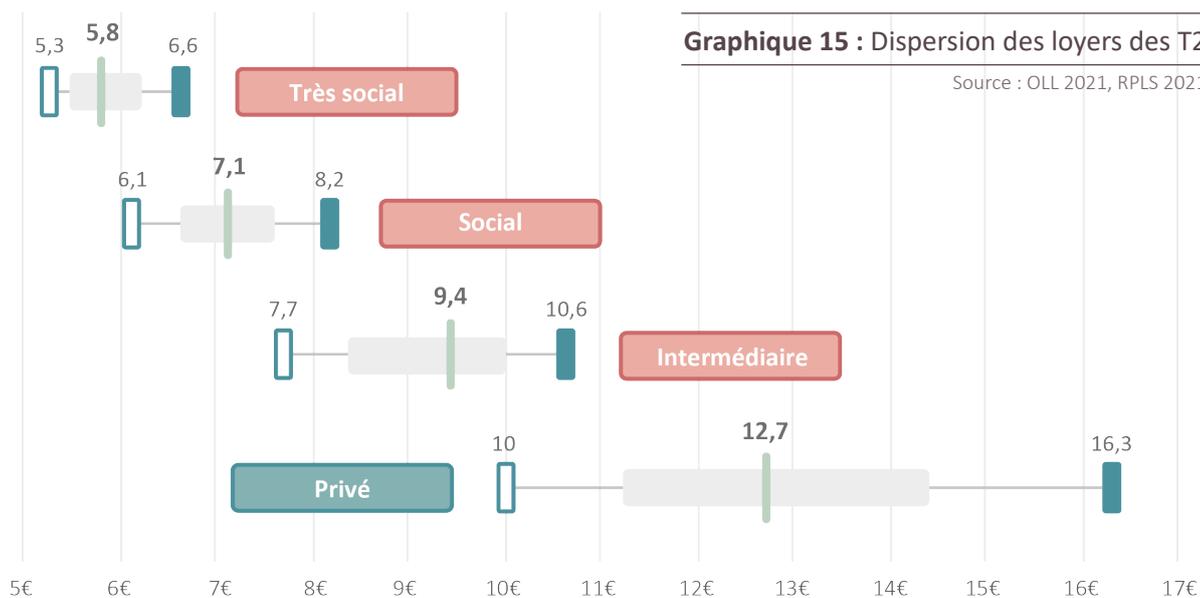
Graphique 14 : Loyers médians de l'ensemble du parc et des T2 selon le type de financement

Source : OLL 2021, RPLS 2021



### La dispersion des loyers des T2

La dispersion des loyers des T2 rend également compte de ces écarts. Aussi, les graphiques de dispersions proposés ci-dessous nous permettent de visualiser que les parcs sociaux et très sociaux proposent des loyers qui restent éloignés du parc privé quand le parc locatif intermédiaire a une partie de ses loyers semblables aux loyers des deux pièces dans le parc privé. Plus d'un quart du parc locatif intermédiaire propose des loyers susceptibles d'être pratiqués dans le parc privé.



Graphique 15 : Dispersion des loyers des T2

Source : OLL 2021, RPLS 2021

Ces constats sont dressés à l'échelle Métropolitaine mais il peut être intéressant de chercher à dissocier la ville centre, Lille, qui de par son statut de ville étudiante, connaît une tension plus prononcée encore sur les deux pics que les autres communes métropolitaines.

### De nombreux logements occupés par des personnes seules à Lille

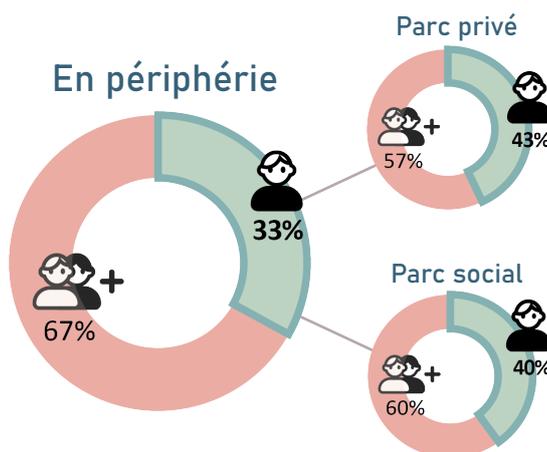
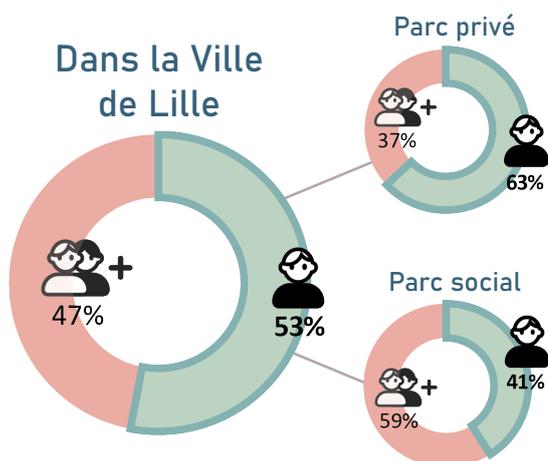
Dans la ville de Lille, 53% des résidences principales sont occupées par des personnes seules, on monte à 63% dans le parc locatif privé.

En périphérie, cette part est nettement plus faible puisque, que l'on raisonne sur l'ensemble des logements ou sur le locatif privé, le nombre de résidences principales occupées par des personnes seules baisse de 20 points.

Dans le parc social, la part de résidences principales occupées par des personnes seules est similaire que l'on se situe dans la ville centre ou dans la périphérie (environ 4 sur 10).

### Clé de lecture

- 10% des loyers des T2 du parc privé sont inférieurs à 10€/m<sup>2</sup>
- 25% des loyers des T2 du parc privé sont inférieurs à 11,3€/m<sup>2</sup>
- 50% des loyers des T2 du parc privé sont inférieurs à 12,7€/m<sup>2</sup>
- 75% des loyers des T2 du parc privé sont inférieurs à 14,4€/m<sup>2</sup>
- 90% des loyers des T2 du parc privé sont inférieurs à 16,3€/m<sup>2</sup>



Graphique 16 : Part de résidences principales occupées par des personnes seules

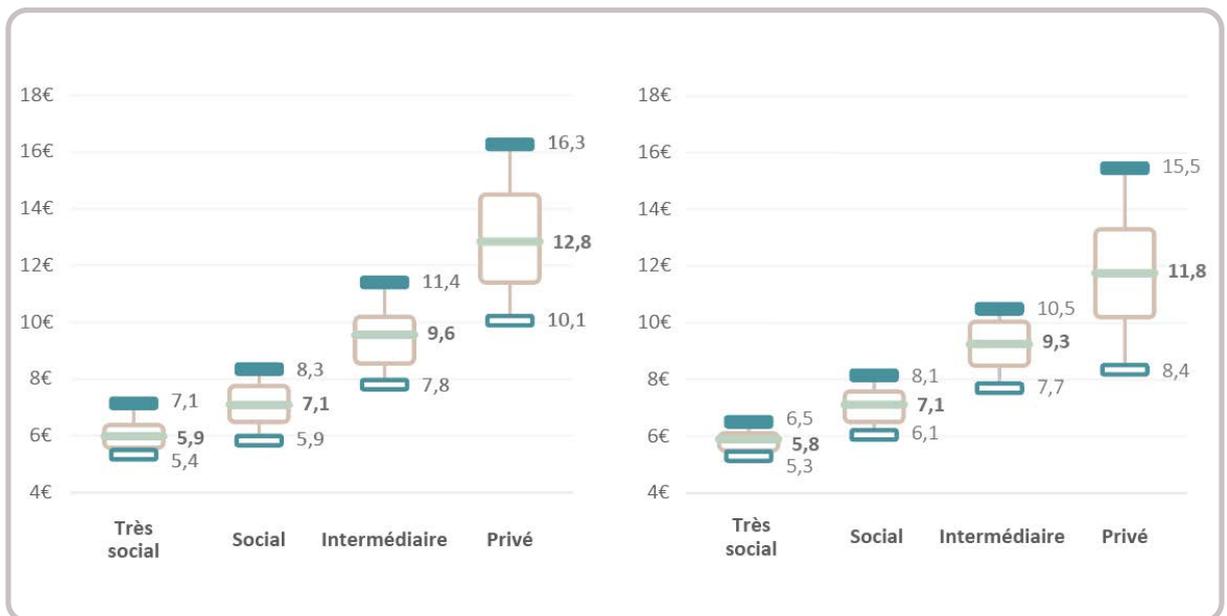
Source : OLL 2021, RPLS 2021

## Les loyers du parc social intermédiaire sont plus proches de ceux du parc privé dans la Ville de Lille

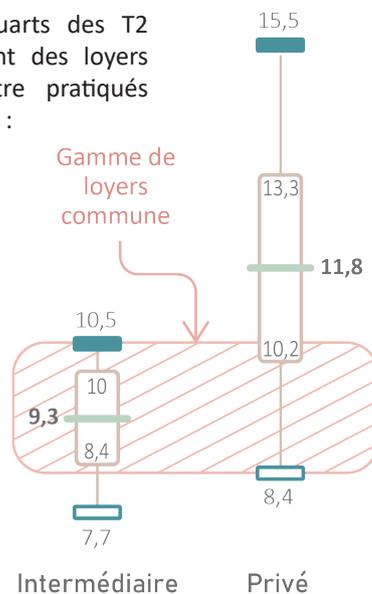
L'observation des niveaux de loyers permet de constater, outre des loyers plus élevés dans la ville de Lille, que les écarts entre le parc intermédiaire et le parc privé se resserrent en périphérie.

**Graphique 17** : Dispersion des loyers des T2 dans la ville de Lille et la périphérie

Source : OLL 2021, RPLS 2021



Plus des trois-quarts des T2 en périphérie ont des loyers susceptibles d'être pratiqués dans le parc privé :



**Graphique 18** : Dispersion des loyers des T2 du parc intermédiaire et du parc privé de la périphérie de Lille

Source : OLL 2021, RPLS 2021

La multiplicité des structures d'enseignement secondaire, l'évolution des modes d'habiter et de la famille sont autant d'éléments qui font qu'aujourd'hui les petites typologies sont de plus en plus demandées avec pour répercussions une tension sur les niveaux de loyers mais aussi un allongement des délais d'attributions de logements sociaux.

Le parc social conserve sa fonction première de loger les personnes n'ayant pas accès au parc privé pour le parc social et très social.

Le parc intermédiaire rentre lui, pour partie, en concurrence avec les loyers du parc privé, mais les deux parcs sont susceptibles de présenter, outre le nombre de pièces, des caractéristiques distinctes.

La qualité du logement est difficile à appréhender à partir des données mobilisées. On notera tout de même le caractère récent du parc intermédiaire avec, en périphérie, un parc de deux pièces pour deux tiers construits après 2005 quand ce même parc dans le privé est plus ancien et sans doute pour partie, plus vétuste.

# Et les autres agglomérations ?

## Comparaison des niveaux de loyers des grandes agglomérations françaises

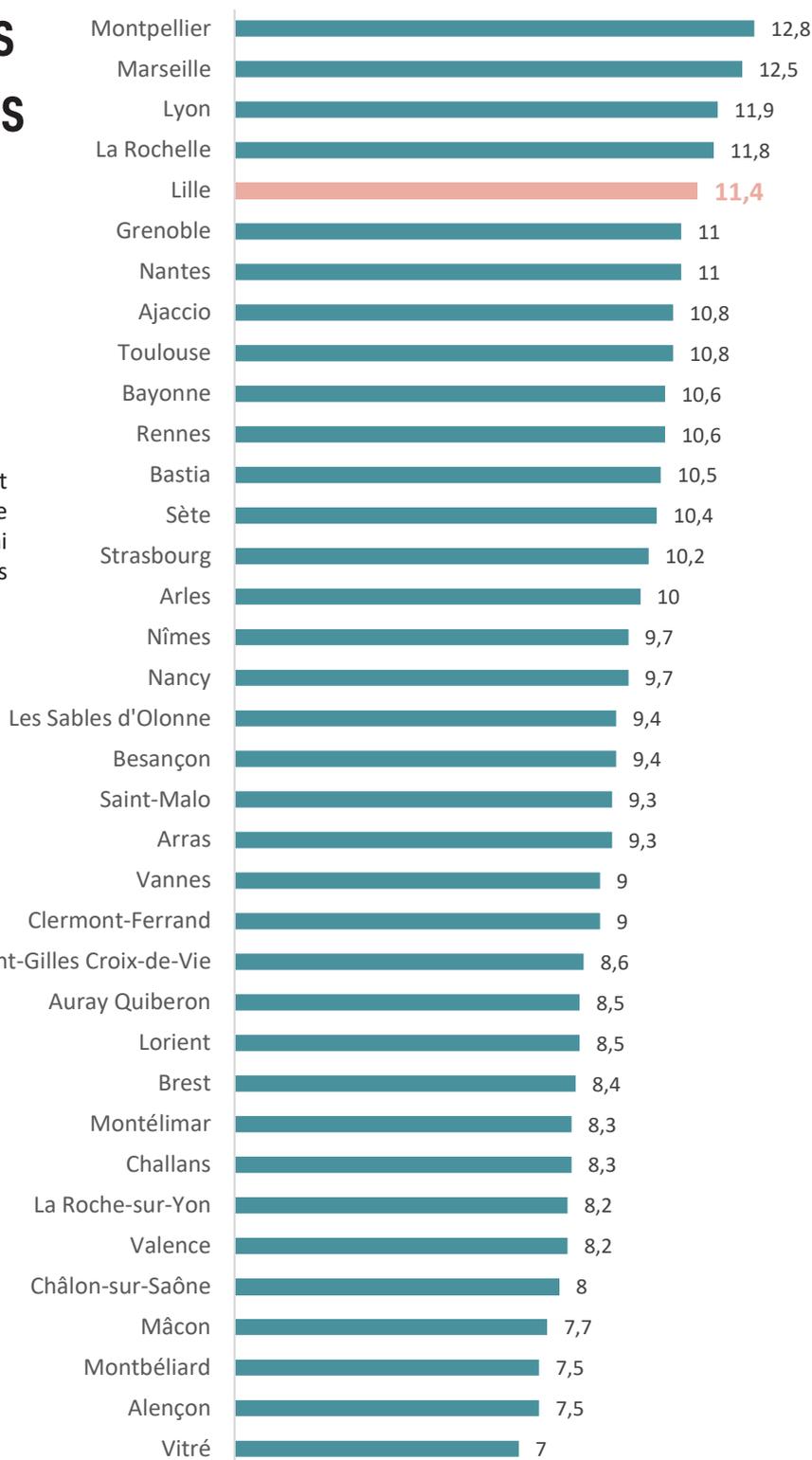
Nous vous proposons dans cet encart d'étudier les niveaux de loyers de la métropole lilloise et Avelin parmi l'ensemble des résultats des autres observatoires.

### L'agglomération lilloise, 5ème au classement des territoires aux loyers les plus chers

Cette analyse portera sur les résultats d'enquêtes 2020, les résultats 2021 n'étant pas complets à ce jour. La méthodologie commune des observatoires locaux des loyers nous permet de produire des résultats comparables.

Parmi les 36 agglomérations dont les résultats sont diffusés à ce jour, l'agglomération lilloise se situe au 5ème rang des territoires où les loyers sont les plus chers (en dehors de l'agglomération parisienne).

En termes de loyer mensuel, cependant, l'agglomération occupe le 11ème rang avec un loyer médian de 606€, la surface moyenne étant relativement petite (62m<sup>2</sup>) au regard des autres agglomérations.



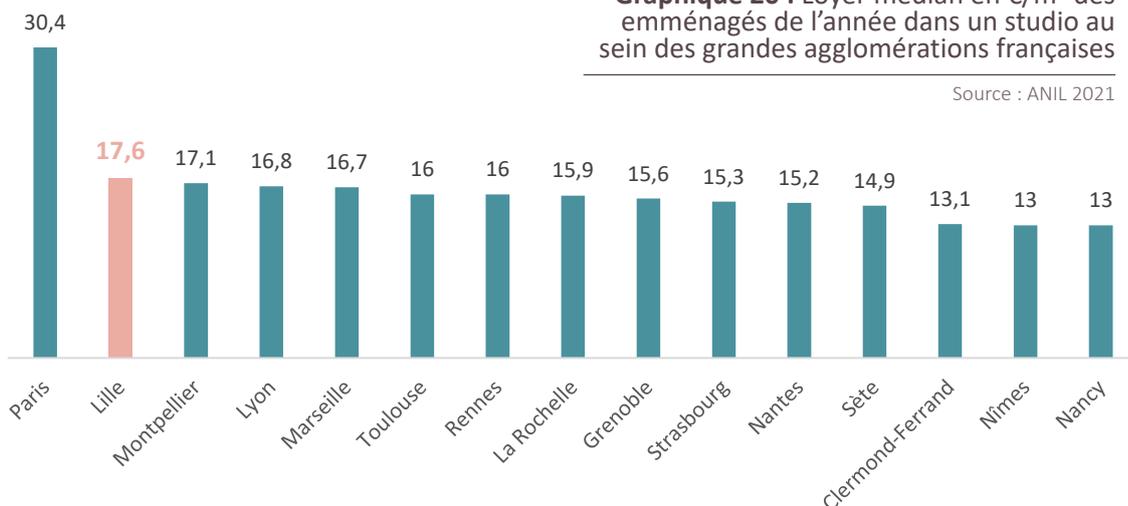
Graphique 19 : Loyer médian en €/m<sup>2</sup> des agglomérations observées par des OLL

Source : ANIL 2021

## Des loyers très élevés pour les emménagés de l'année des studios dans la ville-centre

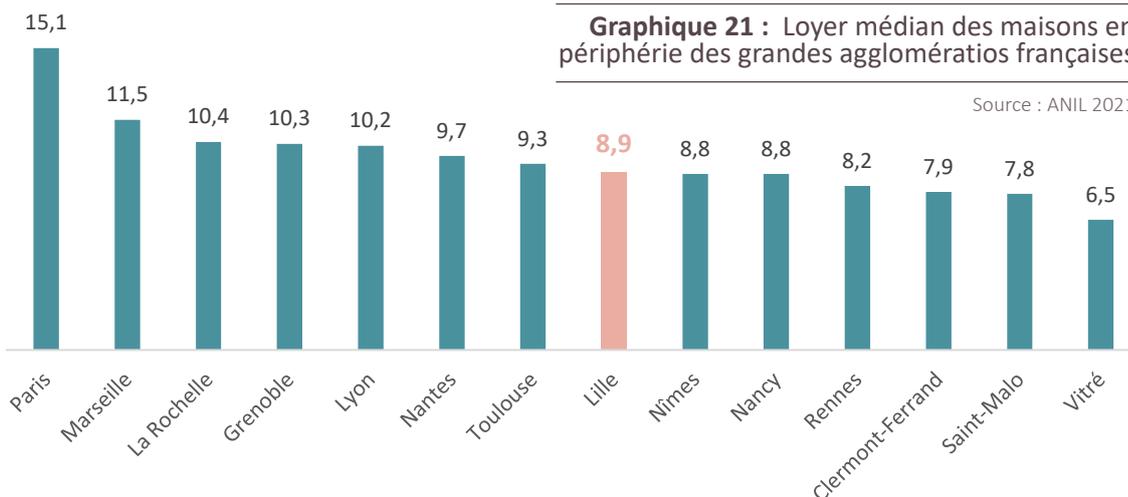
Lorsque l'on croise les différentes variables mobilisées pour l'analyse des loyers, on constate que l'agglomération lilloise se distingue avec des loyers très élevés pour les emménagés de l'année des studios dans sa ville-centre.

Effectivement, avec 17,6€/m<sup>2</sup>, cette catégorie de logements classe l'agglomération lilloise en seconde position de loyers les plus élevés derrière l'agglomération parisienne.



## Le logement individuel en périphérie de Lille propose des niveaux de loyers dans la moyenne nationale

La tension sur les loyers de la ville-centre ne se vérifie pas pour toutes les caractéristiques et localisations de logements. Le logement individuel en périphérie, par exemple, semble proposer des niveaux de loyers dans la moyenne nationale.



Ces écarts de résultats montrent toute la pertinence de l'utilisation d'un zonage et la mobilisation des différentes caractéristiques des logements pour rendre compte des différentes situations locatives et des différents niveaux de loyers sur une même agglomération.

Un loyer se détermine par une multiplicité de facteurs : localisation, nombre de pièces et époque de construction sont les principaux.

Aujourd'hui, la tension sur les niveaux de loyer dans la Métropole Européenne de Lille reste importante. La demande est toujours supérieure à l'offre sur une bonne partie de notre territoire. Si désormais les évolutions de loyers sont encadrées par plusieurs dispositifs tels que l'Indice de Revalorisation des Loyers ou encore l'encadrement des loyers sur la Ville de Lille et ses communes associées, certaines catégories de logements sont plus sous tension que d'autres :

- Les niveaux des loyers des petites typologies restent importants, encore plus particulièrement sur la ville de Lille : de nouveaux étudiants arrivent chaque année, la durée des études s'allonge, les jeunes actifs trouvent leur premier emploi dans une grande métropole, etc.
- La colocation est également en augmentation avec le développement du co-living et de professionnels spécialisés dans le domaine. Les grandes typologies, longtemps privilégiées par les investisseurs pour le découpage en studios, sont de plus en plus mobilisées pour de la colocation en meublé.
- L'habitat individuel dans la périphérie proche de Lille devra aussi être observé ces prochaines années. Le phénomène de colocation qui pourrait, on l'imagine, favoriser une migration d'une partie des familles vers la périphérie, l'augmentation des délais d'obtention d'un logement social et les difficultés grandissantes d'accession à la propriété (accentuées par la demande accrue à la suite des différents confinements et par les difficultés grandissantes d'octroi de prêts) impliquent qu'aujourd'hui il paraît essentiel de poser un œil averti ces prochaines années sur les évolutions de loyers dans ces territoires.

# Conclusion

## Une tension importante du marché locatif privé de l'agglomération :

- Sur les petites typologies
- Sur le secteur de la colocation
- Par anticipation, sur l'habitat individuel en périphérie proche de Lille

La location dans le secteur privé suit l'évolution des modes de vie et croise de plus en plus la trajectoire des individus. Le parc privé joue un rôle clé dans le renouvellement des populations puisqu'il absorbe une grande partie des nouveaux arrivants sur un territoire. Il joue aussi également un rôle transitoire dans de nombreux parcours de vie (étude, mise en ménage, séparation par exemple) et devient de plus en plus demandé par les populations vieillissantes souhaitant retrouver des logements adaptés à la vie seule ou en couple et être proches des aménités.

Il est donc essentiel de maintenir notre observation pour se rendre compte au mieux des évolutions à venir et pouvoir s'adapter à la demande et aux besoins de notre territoire en matière d'habitat locatif privé.

# Tableaux récapitulatifs

Métropole Européenne de Lille + Avelin		Nombre d'enquêtes	Loyer mensuel moyen	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
Type d'habitat	Apt 1 pièce	5155	433	28	13,3	15,9	18,9
	Apt 2 pièces	11608	556	44	11,4	12,7	14,4
	Apt 3 pièces	6860	707	66	9,6	10,7	12
	Apt 4 pièces et plus	1612	865	94	7,7	9,4	10,8
	Appartements	25235	610	53	10,3	12,1	14,3
	Maisons	2301	797	89	7,6	9,2	10,8
Epoque de construction	Avant 1946	6773	627	62	8,6	10,9	14
	1946-1970	2068	693	70	8,8	10,1	12,3
	1971-1990	4537	627	58	9,6	11,6	13,9
	1991-2005	4798	719	60	10,8	12,5	14,6
	Après 2005	9360	690	62	10,3	11,6	12,9
Ancienneté du locataire	Mobile	9584	659	58	10,2	12	14,3
	Stable	17952	657	64	9	11	13,2

Ville de Lille		Nombre d'enquêtes	Loyer mensuel moyen	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
Type d'habitat	Apt 1 pièce	3929	446	27	14,8	16,9	19,8
	Apt 2 pièces	6464	579	44	12	13,5	15,1
	Apt 3 pièces	3522	758	66	10,1	11,5	12,9
	Apt 4 pièces et plus	900	940	92	8,9	10,3	11,7
	Appartements	14815	620	49	11,4	13,3	15,9
	Maisons	403	809	82	8,8	10	12
Epoque de construction	Avant 1946	4430	608	49	11	13,3	16,5
	1946-1970	1262	677	62	9,6	11,3	13,8
	1971-1990	2772	595	47	11,3	13,3	15,7
	1991-2005	3441	672	51	12,1	13,9	15,8
	Après 2005	3313	693	59	10,9	12,2	13,7
Ancienneté du locataire	Mobile	5302	640	49	11,8	13,8	16,3
	Stable	9916	633	53	10,7	12,7	15,2

Zone 1		Nombre d'enquêtes	Loyer mensuel moyen	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
Type d'habitat	Apt 1 pièce	1042	466	27	15,6	17,7	20,5
	Apt 2 pièces	1473	634	45	12,9	14,4	16,2
	Apt 3 pièces	672	863	68	11,4	12,9	14,2
	Apt 4 pièces et plus	202	1184	104	10	11,5	12,7
	Appartements	3389	692	51	12,4	14,4	16,8
	Maisons	Non diffusable (nb ref < 50)					
Epoque de construction	Avant 1946	1391	681	50	12,3	14,4	17,5
	1946-1970	293	721	60	10,8	13	15
	1971-1990	615	667	48	12,8	14,4	16,5
	1991-2005	891	744	53	12,9	14,7	16,3
	Après 2005	219	724	54	12,2	13,7	15,6
Ancienneté du locataire	Mobile	1388	709	51	12,9	14,9	17,1
	Stable	2021	690	52	12,2	13,9	16,4

Zone 2		Nombre d'enquêtes	Loyer mensuel moyen	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
Type d'habitat	Apt 1 pièce	1282	452	27	14,9	17,1	19,5
	Apt 2 pièces	1858	584	43	12,1	13,6	15,4
	Apt 3 pièces	854	784	67	10,4	11,6	13
	Apt 4 pièces et plus	173	912	88	8,7	10,5	11,9
	Appartements	4167	609	47	11,8	13,8	16,3
	Maisons	Non diffusable (nb ref < 50)					
Epoque de construction	Avant 1946	1063	590	47	11,3	13,8	17
	1946-1970	263	671	57	10,4	12,5	14,3
	1971-1990	996	566	43	12	14,1	16,5
	1991-2005	1376	661	49	12,4	14	15,8
	Après 2005	511	732	56	12	13,2	15
Ancienneté du locataire	Mobile	1435	608	45	12,2	14,5	16,7
	Stable	2774	628	50	11,4	13,3	15,9

Zone 3		Nombre d'enquêtes	Loyer mensuel moyen	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
Type d'habitat	Apt 1 pièce	940	437	27	14,3	16,6	20
	Apt 2 pièces	1440	557	42	11,9	13,2	14,9
	Apt 3 pièces	827	711	65	10	11,1	12,6
	Apt 4 pièces et plus	252	899	89	9,1	10,2	11,4
	Appartements	3459	596	48	11,1	13	15,4
	Maisons	100	764	78	8,8	9,9	11,8
Epoque de construction	Avant 1946	1052	584	48	10,7	13,1	15,9
	1946-1970	336	641	58	9,4	11,5	14,2
	1971-1990	559	590	50	10,9	12,5	15
	1991-2005	754	605	46	11,5	13,4	15,8
	Après 2005	858	707	61	10,8	12,1	13,6
Ancienneté du locataire	Mobile	1219	621	49	11,5	13,2	15,8
	Stable	2340	609	52	10,5	12,4	14,8

Zone 4		Nombre d'enquêtes	Loyer mensuel moyen	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
Type d'habitat	Apt 1 pièce	665	420	27	13,9	16,1	19
	Apt 2 pièces	1693	540	43	11,4	12,8	14
	Apt 3 pièces	1169	687	65	9,7	10,8	11,8
	Apt 4 pièces et plus	273	787	86	8,2	9,4	10,8
	Appartements	3800	582	51	10,4	12,1	14,1
	Maisons	241	784	81	8,5	10	11,7
Epoque de construction	Avant 1946	924	570	51	9,9	12,3	15,1
	1946-1970	370	682	69	9,1	9,9	11,8
	1971-1990	602	565	51	10	11,3	13,5
	1991-2005	420	657	56	11	12,3	14,4
	Après 2005	1725	669	59	10,7	11,9	13,1
Ancienneté du locataire	Mobile	1219	621	49	11,5	13,2	15,8
	Stable	2340	609	52	10,5	12,4	14,8

Périphérie		Nombre d'enquêtes	Loyer mensuel moyen	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
Type d'habitat	Apt 1 pièce	1226	409	30	12	13,6	16,1
	Apt 2 pièces	5144	531	44	10,8	12,1	13,4
	Apt 3 pièces	3338	671	66	9,2	10,3	11,3
	Apt 4 pièces et plus	712	813	96	7,2	8,6	10
	Appartements	10420	599	57	9,6	11,1	12,8
	Maisons	1898	796	90	7,5	9,1	10,6
Epoque de construction	Avant 1946	2343	640	72	7,7	9,5	11,7
	1946-1970	806	704	75	8,2	9,6	11,2
	1971-1990	1765	653	66	8,4	10,5	12,2
	1991-2005	1357	775	72	10	11,1	12,7
	Après 2005	6047	689	63	10,1	11,4	12,6
Ancienneté du locataire	Mobile	4282	672	64	9,5	11	12,7
	Stable	8036	673	72	8,2	10	11,8

Zone 5		Nombre d'enquêtes	Loyer mensuel moyen	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
Type d'habitat	Apt 1 pièce	469	448	33	12,7	14,2	16
	Apt 2 pièces	2198	579	46	11,6	12,7	14,1
	Apt 3 pièces	1554	723	68	9,7	10,8	11,8
	Apt 4 pièces et plus	316	903	93	8,6	9,8	11
	Appartements	4537	657	58	10,3	11,7	13,4
	Maisons	607	954	95	8,7	10,4	11,9
Epoque de construction	Avant 1946	633	729	74	8,8	10,4	12,4
	1946-1970	416	710	70	9	10,4	12
	1971-1990	874	712	66	9,4	11,1	13,2
	1991-2005	863	832	72	10,8	12	13,3
	Après 2005	2358	746	63	11	12,1	13,3
Ancienneté du locataire	Mobile	1731	749	68	10	11,7	13,2
	Stable	3413	741	70	9,6	11,3	12,7

Zone 6		Nombre d'enquêtes	Loyer mensuel moyen	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
Type d'habitat	Apt 1 pièce	421	395	31	11,6	12,7	15,7
	Apt 2 pièces	1353	502	44	10,2	11,5	13
	Apt 3 pièces	823	643	65	8,8	10	11,1
	Apt 4 pièces et plus	236	764	96	6,4	8,1	9,5
	Appartements	2833	572	57	9,1	10,6	12,2
	Maisons	447	700	88	6,7	8,1	9,5
Epoque de construction	Avant 1946	908	609	70	7,5	9,3	11,4
	1946-1970	186	665	75	7,5	9,6	10,7
	1971-1990	465	558	61	8,1	9,6	11,8
	1991-2005	199	653	64	9,2	10,9	11,9
	Après 2005	1522	652	64	9,5	10,7	11,8
Ancienneté du locataire	Mobile	1112	621	61	9,1	10,6	12,2
	Stable	2168	618	71	7,5	9,3	11,1

Zone 7		Nombre d'enquêtes	Loyer mensuel moyen	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
Type d'habitat	Apt 1 pièce	272	398	28	12,2	13,6	16,4
	Apt 2 pièces	1287	526	44	11	12,2	13
	Apt 3 pièces	810	656	65	9,4	10,4	11
	Apt 4 pièces et plus	115	796	97	7,1	8,6	9,6
	Appartements	2484	581	55	10	11,1	12,8
	Maisons	509	810	89	7,9	9,5	10,6
Epoque de construction	Avant 1946	443	654	73	7,6	9,5	11,1
	1946-1970	140	700	79	8,2	9,5	10,2
	1971-1990	361	612	64	8,2	10,5	11,5
	1991-2005	181	823	80	9,6	10,6	11,5
	Après 2005	1868	665	60	10,3	11,4	12,7
Ancienneté du locataire	Mobile	1106	660	63	9,7	10,8	12,6
	Stable	1887	681	72	8,5	10,2	11,7

Zone 8		Nombre d'enquêtes	Loyer mensuel moyen	Surface moyenne	Q1	Médiane	Q3
Type d'habitat	Apt 1 pièce	64	350	25	12,7	14,2	14,9
	Apt 2 pièces	306	474	43	10,2	11,8	13,2
	Apt 3 pièces	151	610	64	8,7	9,8	10,6
	Apt 4 pièces et plus	Non diffusable (nb ref < 50)					
	Appartements	566	536	56	8,7	10,6	12,7
	Maisons	335	745	89	7,6	8,6	10
Epoque de construction	Avant 1946	359	607	72	7,6	8,9	11,5
	1946-1970	64	837	93	7,1	8,3	10
	1971-1990	65	741	87	7,7	8,5	10,2
	1991-2005	114	671	68	9,4	10,2	11,6
	Après 2005	299	684	71	8,6	10,2	11,2
Ancienneté du locataire	Mobile	333	623	65	8,4	9,9	12,5
	Stable	568	658	77	7,6	8,8	10,7

# Zonage



ZONE 1
593500101
593500104
593500105
593500106
593500107
593500108
593500109
593500110
593500111
593500112
593500117
593500119
593500202
593500203
593500204
593500205
593500206
593500302

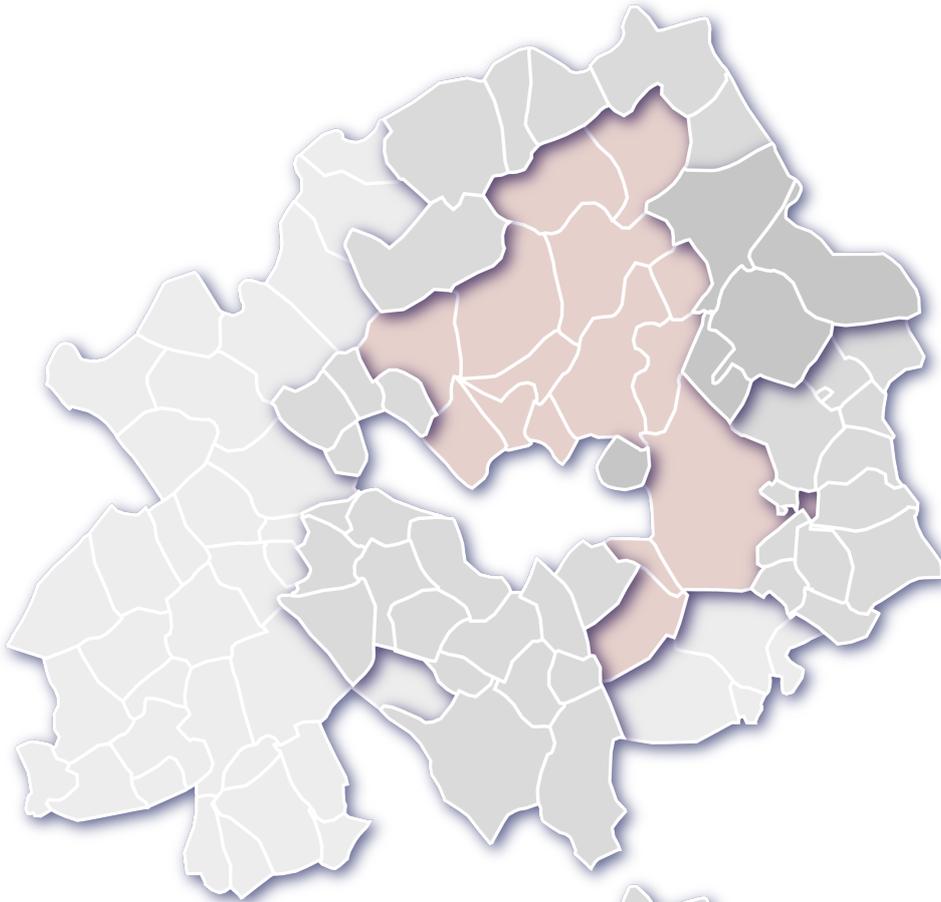
ZONE 2
593500114
593500115
593500116
593500118
593500201
593500207
593500303
593500305
593500310
593500403
593500404
593500405
593500406
593500409
593500902
593500904
593500906

ZONE 3
593500113
593500304
593500306
593500308
593500309
593500401
593500407
593500503
593500507
593500508
593500901
593500903
593500905
593500907
593500908
593501001
593501002
593501003
593501006
593502404
593502501
593502502

ZONE 4		
593500307	593500707	593502602
593500402	593500709	593502603
593500408	593500710	593502701
593500410	593500711	593502702
593500501	593500801	593502703
593500502	593500802	593502704
593500504	593500803	593502705
593500506	593500804	593502706
593500601	593501004	593502801
593500602	593501005	593502802
593500603	593501007	593502901
593500604	593501008	593502902
593500701	593502401	593502903
593500702	593502402	593502904
593500703	593502403	593503001
593500704	593502405	593503002
593500705	593502503	593503003
593500706	593502601	

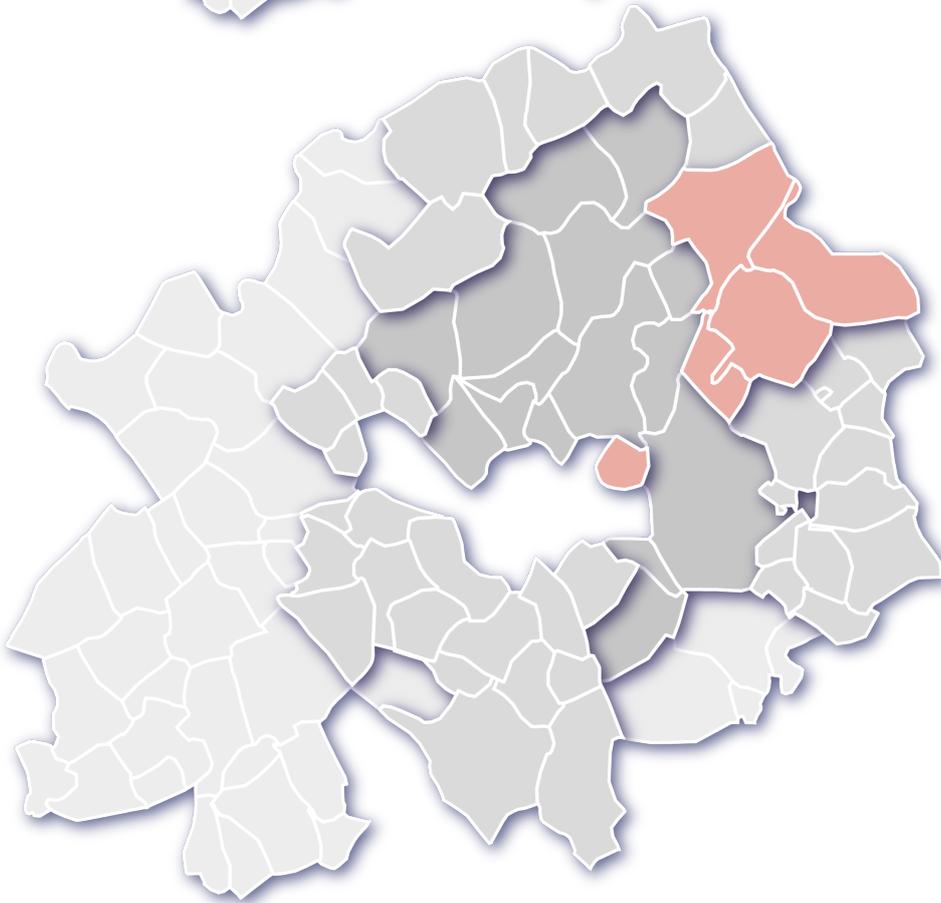
### ZONE 5

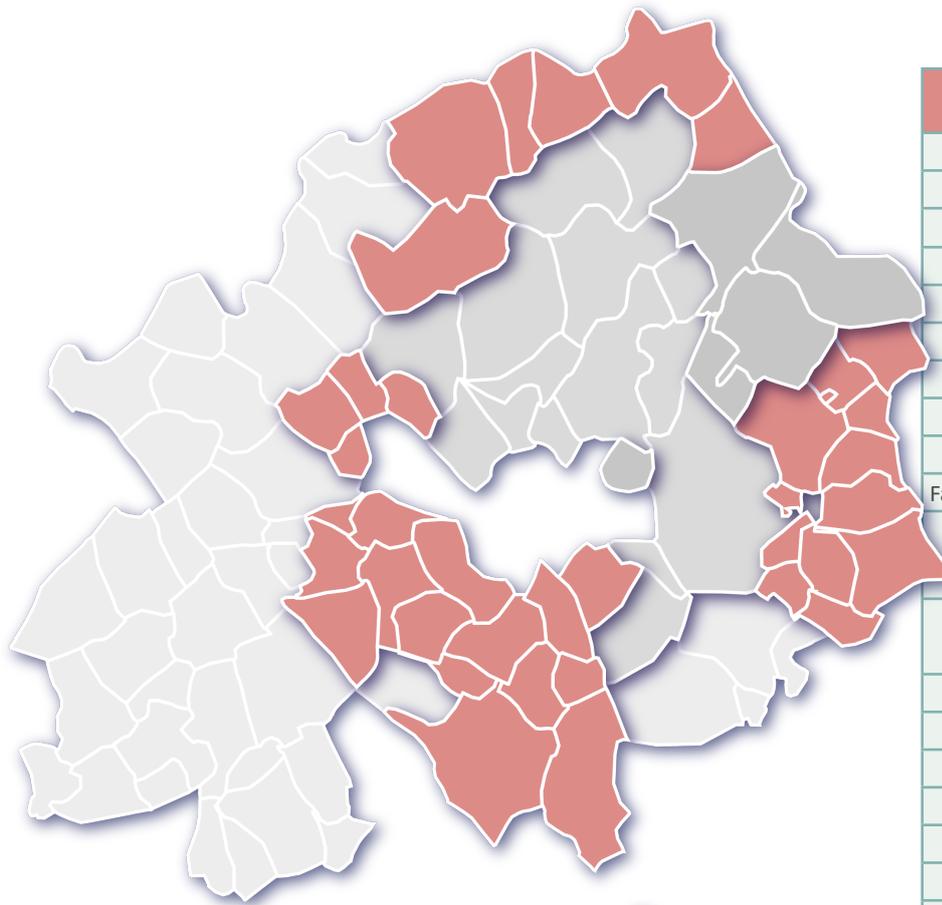
Bondues
La Madeleine
Lambersart
Lesquin
Lezennes
Linselles
Marcq-en-Baroeul
Marquette-lez-Lille
Mouvaux
Roncq
Saint-André-lez-Lille
Verlinghem
Villeneuve d'Ascq
Wambrechies
Wasquehal



### ZONE 6

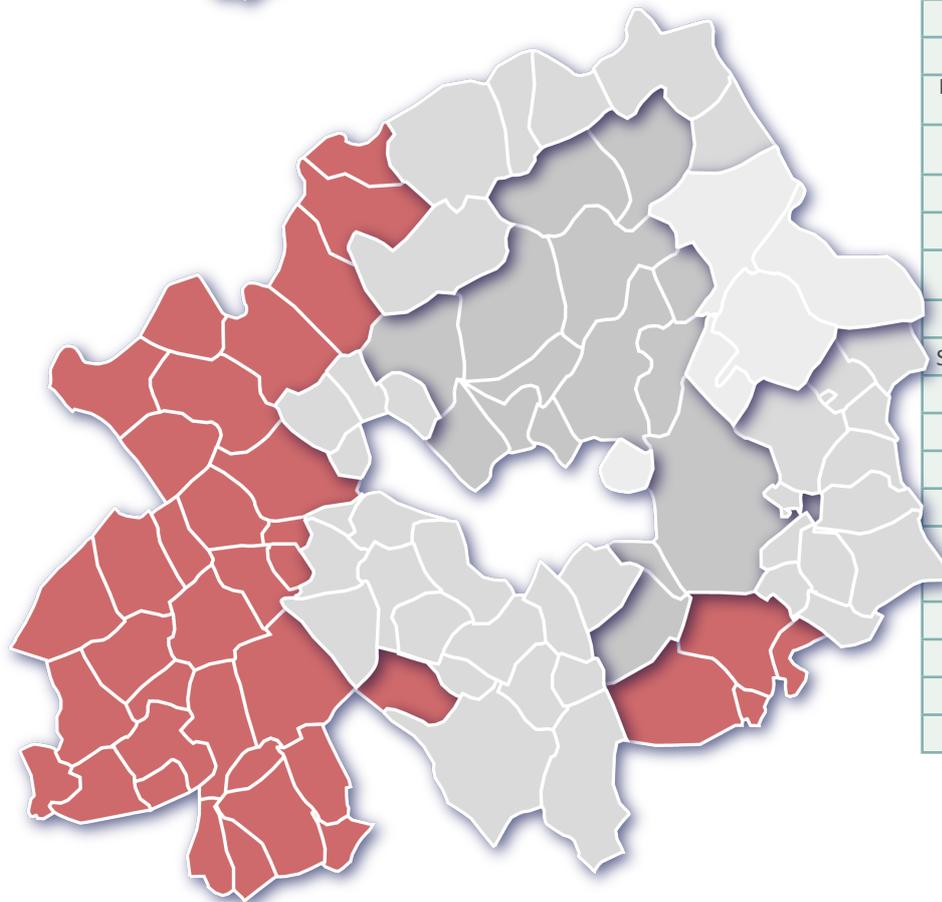
Croix
Mons-en-Baroeul
Roubaix
Tourcoing
Wattrelos





ZONE 7
Anstaing
Avelin
Baisieux
Bousbecque
Capinghem
Chérens
Comines
Emmerin
Englos
Faches-Thumesnil
Forest-sur-Marque
Gruson
Hallennes-lez-Haubourdin
Halluin
Haubourdin
Hem
Lannoy
Leers
Lompret
Loos
Lys-lez-Lannoy
Neuville-en-Ferrain
Noyelles-lès-Seclin
Pérenchies
Prêmesques
Quesnoy-sur-Deûle
Ronchin
Sillery-lez-Lannoy
Santes
Seclin
Sequedin
Templemars
Toufflers
Tressin
Vendeville
Wattignies
Wervicq-Sud
Willems

ZONE 8
Armentières
Aubers
Beaucamps-Ligny
Bois-Grenier
Bouvines
Deûlémont
Don
Ennetières-en-Weppes
Erquinghem-le-Sec
Erquinghem-Lys
Escobecques
Fournes-en-Weppes
Frelinghien
Fretin
Fromelles
Hantay
Herlies
Houplin-Ancoisne
Houplines
Illies
La Bassée
La Chapelle-d'Armentières
Le Maisnil
Marquillies
Péronne-en-Mélantois
Radinghem-en-Weppes
Sainghin-en-Mélantois
Sainghin-en-Weppes
Salomé
Warneton
Wavrin
Wicres



# Table des figures

<b>Carte 1</b> : Le réseau des Observatoires Locaux des loyers en 2021	3
<b>Carte 2</b> : Zonage de l'Oll de l'agglomération lilloise en 2021	4
<b>Graphique 1</b> : Évolutions annuelles moyennes du parc de logements	6
<b>Graphique 2</b> : Répartition des typologies du parc locatif privé vide par zone	6
<b>Carte 3</b> : Taux de locataires par IRIS/communes dans la Métropole Européenne de Lille et Avelin	7
<b>Graphique 3</b> : Nombre de personnes par ménage et part de personnes vivant seules	9
<b>Graphique 4</b> : Âge de la personne de référence du ménage	9
<b>Tableau 1</b> : Les loyers du parc privé selon le type d'habitat	10
<b>Tableau 2</b> : Exemple de bien loué à 11,4€/m <sup>2</sup>	10
<b>Carte 4</b> : Loyers médians au m <sup>2</sup> par zone	11
<b>Tableau 3</b> : Loyers médians et surface moyenne selon le type d'habitat et le nombre de pièces	12
<b>Graphique 5</b> : Dispersion des loyers des maisons d'une à trois pièces	13
<b>Graphique 6</b> : Dispersion des loyers des maisons de 4 pièces et plus	14
<b>Graphique 7</b> : Dispersion des loyers des appartements d'une pièce	15
<b>Graphique 8</b> : Dispersion des loyers des appartements de deux pièces	16
<b>Graphique 9</b> : Dispersion des loyers des appartements de trois pièces	17
<b>Graphique 10</b> : Dispersion des loyers des appartements de quatre pièces et plus	18
<b>Graphique 11</b> : Dispersion des loyers selon l'époque de construction et loyer médian selon la zone et l'époque de construction	21
<b>Graphique 12</b> : Répartition des DPE en données brutes constatée par l'observatoire	22
<b>Graphique 13</b> : Loyer médian au m <sup>2</sup> selon l'ancienneté d'emménagement dans le logement	22
<b>Carte 5</b> : Loyer médian des emménagés de l'année en appartement	23
<b>Graphique 14</b> : Loyers médians de l'ensemble du parc et des T2 selon le type de financement	24
<b>Graphique 15</b> : Dispersion des loyers des T2	25
<b>Graphique 16</b> : Part de résidences principales occupées par des personnes seules	25
<b>Graphique 18</b> : Dispersion des loyers des T2 du parc intermédiaire et du parc privé de la périphérie de Lille	26
<b>Graphique 17</b> : Dispersion des loyers des T2 dans la ville de Lille et la périphérie	26
<b>Graphique 19</b> : Loyer médian en €/m <sup>2</sup> des agglomérations observées par des Oll	27
<b>Graphique 21</b> : Loyer médian des maisons en périphérie des grandes agglomérations françaises	28
<b>Graphique 20</b> : Loyer médian en €/m <sup>2</sup> des emménagés de l'année dans un studio au sein des grandes agglomérations françaises	28

Vous êtes  
administrateur de biens ou  
propriétaire bailleur d'un logement  
et souhaitez contribuer à notre enquête ?

Prenez contact dès à présent  
avec nos chargées d'études  
à l'adresse :

**observatoire-loyers  
@adilnpdc.fr**

### Directrice de publication

Marie SANT,  
Directrice de l'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais

### Rédaction

Rachel BAVDEK et milie ELLONG KOTTO,  
Chargées d'études

### Date d'édition

Octobre 2022

### ADIL DU NORD ET DU PAS-DE-CALAIS

7 BIS rue Racine  
59000 LILLE  
Tél : 03 59 61 62 59  
<https://www.adilnpdc.fr>



Adil du Nord et  
du Pas-de-Calais



@ADILnpdc

