

Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise

Résultats 2015

**Agence Départementale
d'Information sur le
Logement du Nord**



@MEL/Pascaline Chombart

Enquête sur les loyers du parc privé de l'agglomération lilloise



Propos introductifs

L'Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise étudie les loyers du parc privé de la Métropole Européenne de Lille depuis 2013, date de mise en place de l'expérimentation du réseau national des observatoires, sous l'égide du ministère en charge du logement. Ce réseau nous permet aujourd'hui, de bénéficier d'une méthodologie validée par un comité scientifique indépendant, ainsi que d'un appui technique assuré conjointement par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP).

L'objectif de nos travaux est d'offrir à la fois, un outil d'information aux particuliers (propriétaires bailleurs/locataires) et aux professionnels de l'immobilier mais également de participer, via nos résultats, à l'élaboration et la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat.

Par ailleurs, l'ADIL du Nord, structure porteuse de l'observatoire, a obtenu, par arrêté ministériel en date du 25 mars 2015, l'agrément d'observatoire des loyers sur le périmètre de la ville de Lille et ses communes associées.

METHODOLOGIE

L'observatoire effectue chaque année une enquête portant sur les loyers hors charges des logements du parc locatif privé de l'agglomération lilloise.

Le recueil des données vise à être le plus représentatif possible de tous les segments du parc que ce soit en termes de type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion ou encore ancienneté du locataire.

Pour mener à bien cette étude, deux sources de données sont mobilisées : les professionnels de l'immobilier et les particuliers.

L'enquête en gestion déléguée (gestionnaires de biens et notaires) s'effectue par transfert de fichiers informatiques tandis que l'enquête en gestion directe (propriétaires bailleurs et locataires) s'effectue, elle, par enquête téléphonique.

Les données ainsi recueillies font l'objet de divers contrôles de cohérence puis sont transmises au centre national de traitement (l'OLAP avec l'appui de l'ANIL) qui assure la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations suivant les règles du comité scientifique.

Figure 1 : Les étapes de travail de l'enquête loyers



PERIMETRE OBSERVE

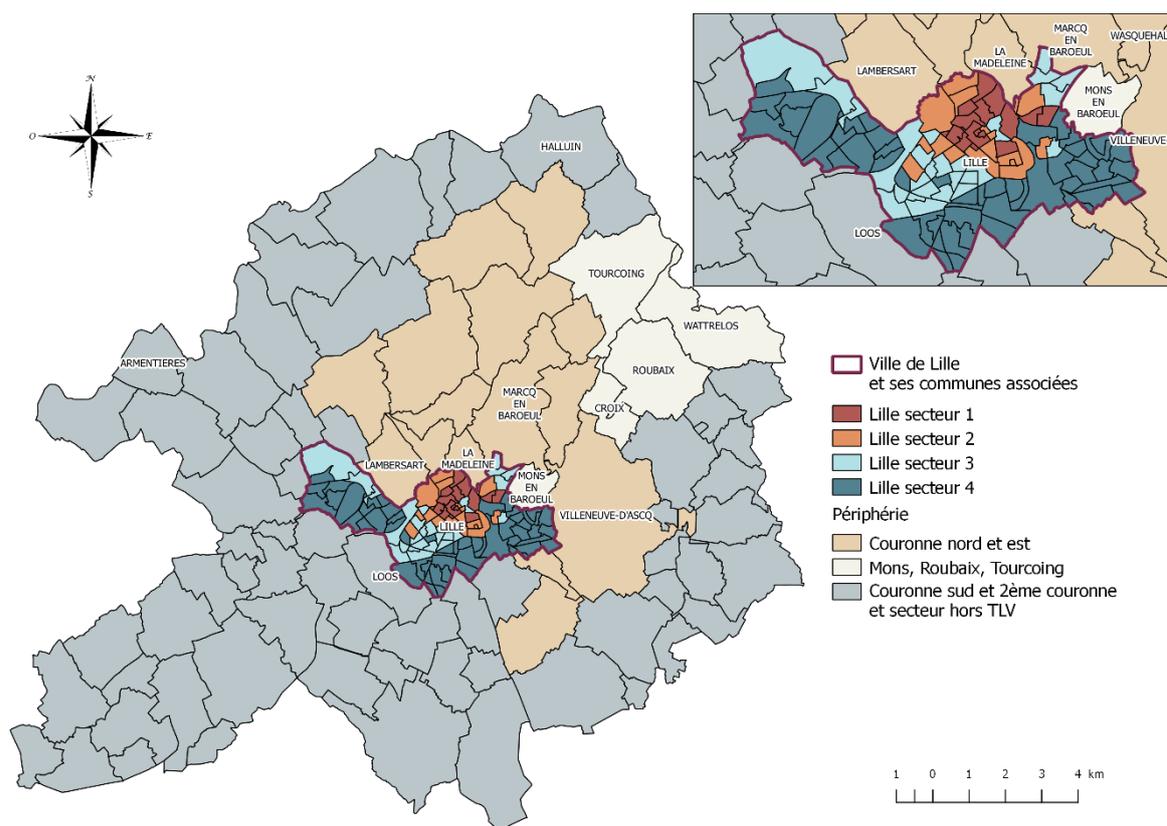
L'observation des loyers porte sur l'ensemble des communes de la Métropole Européenne de Lille ainsi que la commune d'Avelin, soit 86 communes. Le périmètre d'observation de l'OLL répond au cadre législatif, qui définit que les territoires en zone tendue devront être dotés d'un observatoire, mais aussi à une réalité et une unité territoriale qui nous amène à étudier la globalité de la MEL. Au total, aujourd'hui, la zone tendue de l'agglomération lilloise est composée de 59 communes (dont Avelin).

Notre périmètre d'étude est découpé en huit zones géographiques. Celles-ci, statistiquement constituées, ne sont pas nécessairement contiguës mais présentent

une certaine homogénéité de niveau de loyer (à caractéristiques de biens semblables), tout en permettant un recueil de données assez satisfaisant pour pouvoir produire des résultats représentatifs.

Pour la ville de Lille et ses communes associées (Lomme et Hellemmes), le découpage géographique s'est fait à l'échelle infra-communale. Au total, la commune est décomposée en quatre zones distinctes (Lille secteur 1 à 4). Pour le reste du territoire (85 communes), soit quatre autres zones, c'est le découpage communal qui a été retenu.

Pour des raisons de difficulté de collectes, les zones 7 (Couronne Sud et 2^{ème} couronne) et 8 (Secteur hors TLV) de notre territoire ont dû être fusionnées cette année.



Carte 1 : Présentation du territoire

DONNEES DE CADRAGE

En 2012, d'après le recensement de la population, la région Hauts de France comprenait près de 2,5 millions de résidences principales. Le parc locatif privé (loué vide ou meublé) représentait 21% du parc régional.

La proportion de propriétaires reste prédominante dans le parc que ce soit au niveau de l'agglomération, du département ou de la région. Avec un territoire plus urbanisé que l'ensemble de la région, l'agglomération Lilloise accueille moins de propriétaires, et une proportion plus importante de locataires.

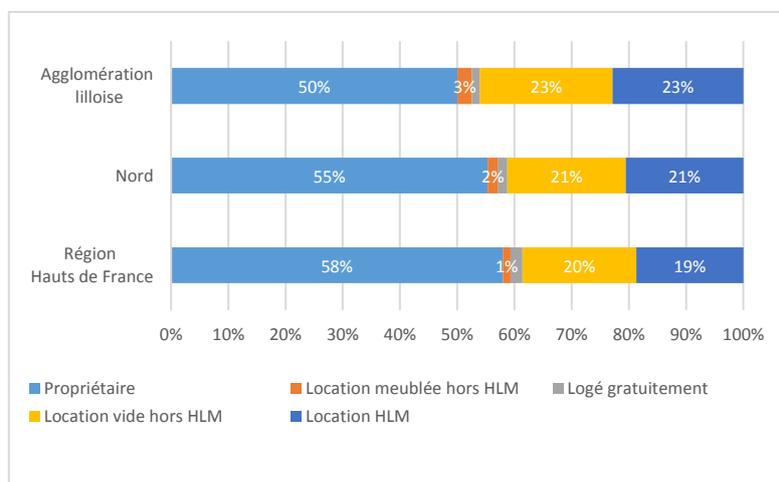


Figure 2: Statut d'occupation des résidences principales en 2012
Source : INSEE - RP2012

Tableau 1 : Le parc locatif privé de l'agglomération lilloise

Zone géographique	Nombre de logements locatifs privés (vides et meublés)	Rapporté à l'ensemble de l'agglomération	Dont maisons	Part des maisons rapporté à l'ensemble du parc
Ville de Lille et ses communes associées	55 829	46%	4321	7,7%
Lille secteur 1	10 358	8%	252	2,4%
Lille secteur 2	14 207	12%	312	2,2%
Lille secteur 3	17 501	14%	1181	6,7%
Lille secteur 4	13 761	11%	2576	18,7%
Périphérie	66 183	54%	25 329	38,3%
Couronne Nord et Est	20 263	17%	6120	30,2%
Mons, Roubaix, Tourcoing	23 392	19%	8719	37,3%
Couronne Sud, 2 ^{ème} couronne et secteur hors TLV	22 528	18%	10490	46,6%
Agglomération Lilloise	122 012	100%	29 650	24,3%

Source : INSEE - RP2012

Le parc locatif privé de l'agglomération lilloise est composé de plus de 120 000 logements. Si la ville de Lille et ses communes associées, Lomme et Hellemmes, représentent 20% de la population du territoire observé, elles totalisent 46% du parc locatif privé.

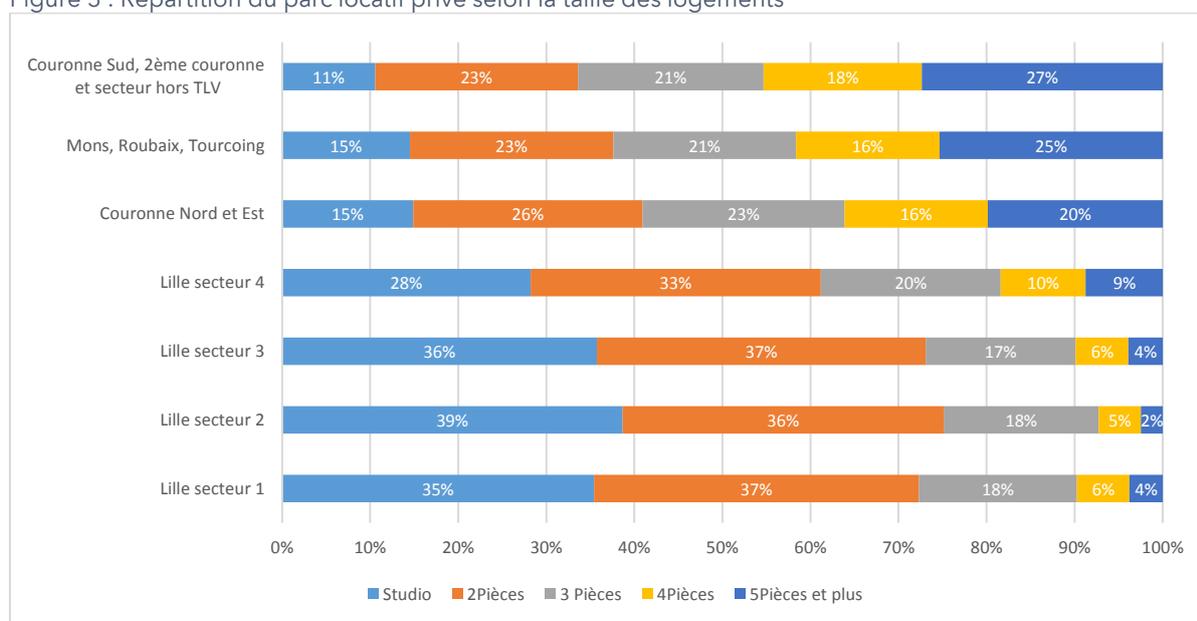
En nombre, les logements locatifs privés sont plus importants en périphérie de Lille. Rapporté au nombre d'habitants l'importance de ce chiffre devient relatif puisque sur la ville de Lille, on compte 4 habitants pour 1 logements locatifs privé contre 16 habitants pour 1 logements locatifs privés dans la zone 7 et 8 correspondant à la couronne sud, 2^{ème} couronne et le secteur hors TLV.

Le type de parc varie fortement selon la localisation des biens. Plus les zones se situent en périphérie de la ville centre, plus la part des maisons dans l'ensemble du parc locatif augmente. Aussi, si moins de 3% du parc est constitué de maison dans les deux zones les plus centrales de la ville de Lille, près d'une location sur 2 est une maison dans la zone la plus excentrée.

Par ailleurs, le type de parc n'est pas sans incidence sur la taille des logements.

Une majorité de petites typologies

Figure 3 : Répartition du parc locatif privé selon la taille des logements



Source : INSEE - RP2012

Les petites typologies sont particulièrement présentes dans la ville de Lille. Plus d'un logement sur trois est un studio. Ces chiffres s'expliquent, en partie par la forte population étudiante puisque, selon l'INSEE, 23% de la population de 15 à 64 ans est élève, étudiante ou en stage non rémunéré (RP 2013).

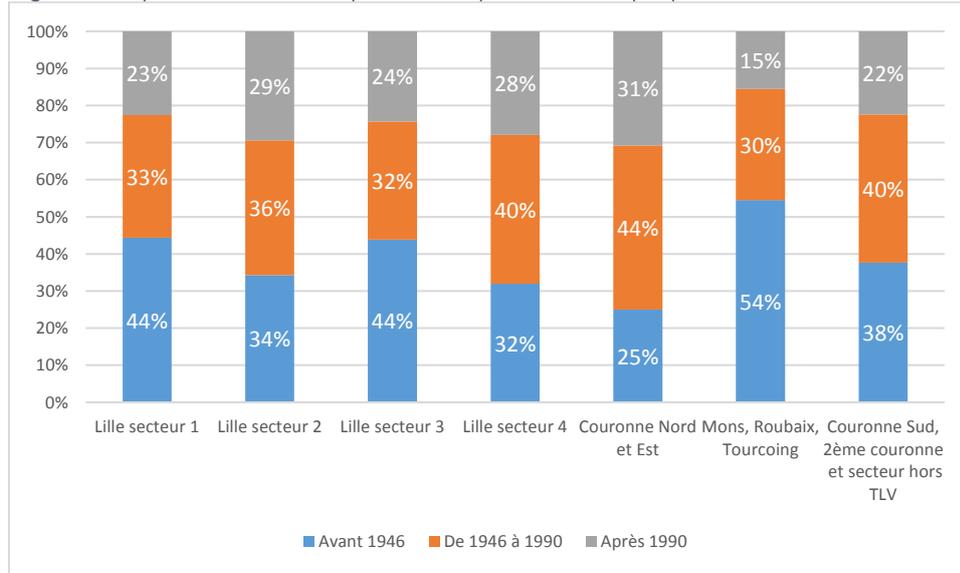
Plus que les studios, les 2 pièces sont aussi très présents. Dans le secteur 2 de Lille, plus de 3 logements sur 4 sont des studios ou des 2 pièces.

La répartition des typologies du parc est plus hétérogène en périphérie, où plus de 40% du parc locatif privé est composé de logements de 4 pièces ou plus.

Des logements anciens

Le parc de l'agglomération Lilloise est plutôt ancien. 41% des logements du parc locatifs privés ont été construits avant 1946. L'habitat individuel est plus ancien puisque 57% des maisons ont été construites à cette période, contre 37% des appartements.

Figure 4: Répartition (en %) du parc locatif privé selon l'époque de construction

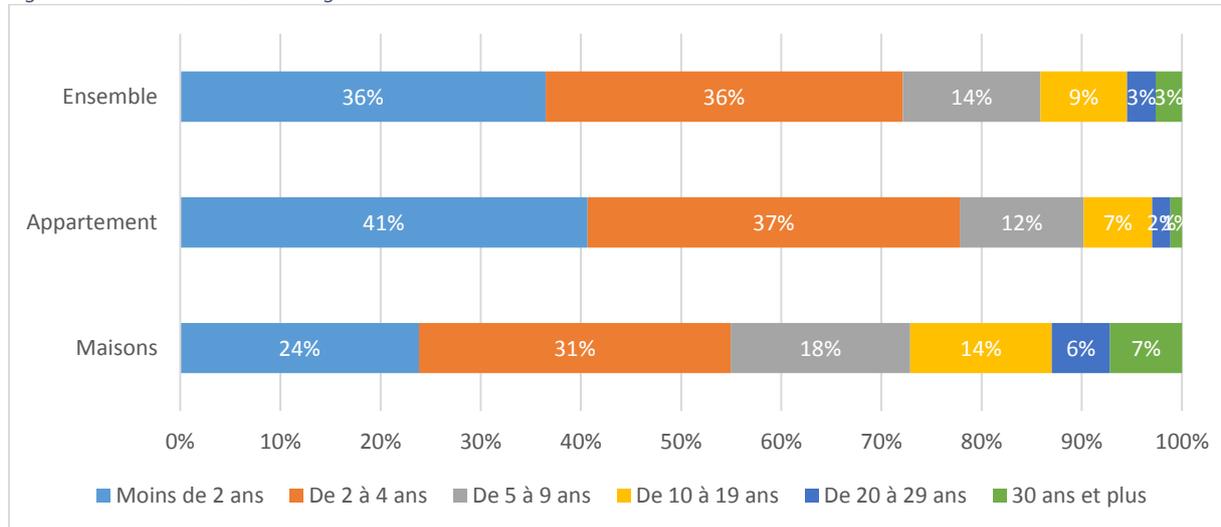


Source : INSEE - RP2012

Les ¾ des locataires ont emménagé depuis moins de 5 ans

Les locataires de maisons sont plus stables que les locataires d'appartements. 45% d'entre eux ont emménagé depuis au moins 5 ans (22% pour les appartements).

Figure 5 : Ancienneté d'emménagement



Source : INSEE - RP2012

La mobilité résidentielle semble plus importante à Lille, puisque 80% des locataires de cette ville ont emménagé depuis moins de 5 ans. Inversement, les locataires de la zone « Mons, Roubaix, Tourcoing » sont les plus stables puisqu'ils sont 20% à avoir emménagé depuis plus de 10 ans.

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ

Comme évoqué précédemment, les statistiques présentées ci-après ont été élaborées d'après une méthodologie validée en comité scientifique. Seuls les résultats établis à partir de 50 observations sont présentés dans ce document.

Certains résultats publiés sont néanmoins à considérer avec précaution, en raison de difficultés à constituer un échantillon représentatif dans certains cas.

Les résultats publiés sont relatifs au parc privé loué vide.

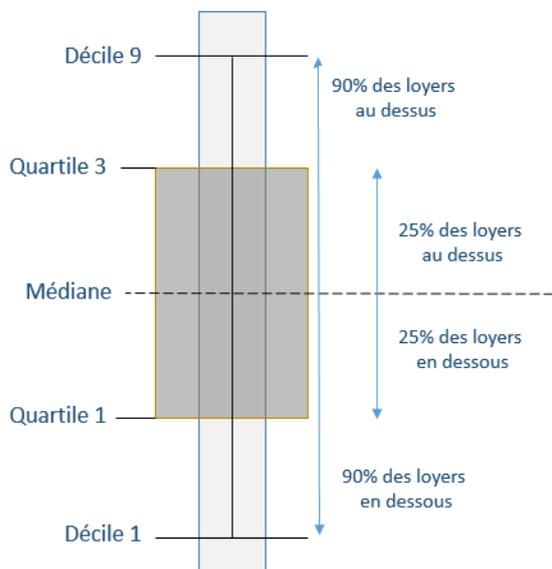
Les loyers du parc locatif privé

Tableau 2 : Les loyers du parc locatif privé

	Ensemble	Maisons	Appartement
Loyer moyen	10,2 €	8,6 €	11,2 €
Surface habitable moyenne	60	85	51
1er quartile	9 €	7,2 €	10 €
Loyer médian	11,1 €	8,8 €	11,9 €
3ème quartile	13,5 €	10,5 €	14,4 €
Nombre d'enquêtes	11 755	1 689	10 066

Source : Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2015 | ADIL59 | Traitement OLAP

Comment appréhender la dispersion des loyers ?



La présentation de nos résultats repose en partie sur des notions de dispersions. Les données seront présentées systématiquement selon la médiane. La médiane est un chiffre qui représente la valeur centrale de nos résultats. 50% des loyers se situent en dessous de la valeur médiane et 50% au-dessus.

Par exemple, au niveau de l'agglomération lilloise, le loyer médian est de 11,1€/m², ce qui signifie que la moitié des loyers est inférieure à cette somme et l'autre moitié, supérieure.

Par ailleurs, 50% des loyers sont compris entre le quartile 1 et le quartile 3.

Plus ces valeurs sont éloignées, plus la dispersion des loyers est importante et donc révélatrice d'une hétérogénéité des loyers et par là même des caractéristiques des biens étudiés (nombre de pièces, ancienneté du locataire, etc.).

La valeur médiane pour l'ensemble des loyers de l'agglomération Lilloise est de 11,1€/m². 50% de ces loyers sont compris entre 9 et 13,5€/m². Cette dispersion s'explique en partie par les caractéristiques des logements qui seront détaillées dans les pages suivantes.

Un habitat collectif aux loyers plus élevés

Le loyer médian des appartements excède de plus de 3€ au mètre carré que celui des maisons. En effet, le montant des loyers au mètre carré diminue au fur et à mesure que la surface du bien considéré augmente, et la surface moyenne des maisons est nettement supérieure à celle des appartements (85m² pour les maisons contre 51m² pour les appartements). En matière de dispersion des loyers, l'écart entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile est plus faible pour les maisons puisque 50% des loyers des maisons sont compris entre 7,2€/m² et 10,5€/m² (3,3€) contre 50% des loyers compris entre 10€ et 14,4€ du m² pour les appartements (4,4€).

Des loyers au mètre carré plus onéreux dans les petits logements

Tableau 3 : Les loyers par nombre de pièces

	Studio	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces et plus
Ensemble				
Loyer moyen	15,6€	12,1€	9,8€	8,5€
Surface habitable moyenne	26	44	67	95
1er quartile	13,4€	10,9€	8,7€	7,2€
Loyer médian	16€	12,3€	10,2€	8,6€
3ème quartile	19€	14,1€	11,4€	10,1€
Nb enquêtes	2 951	4 474	2 899	1 431
Appartements				
Loyer moyen	15,6€	12,2€	10,2€	8,8€
Surface habitable moyenne	26	44	65	92
1er quartile	13,4€	10,9€	9,2€	7,4€
Loyer médian	16€	12,3€	10,4€	8,7€
3ème quartile	19€	14,1€	11,6€	10,3€
Nb enquêtes	2 677	4 135	2 563	691

Source : Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2015 | ADIL59 | Traitement OLAP

Comment est déterminé le nombre de pièces ?

Ne sont prises en compte que les pièces dites « sèches » : séjour, salon, chambre, bureau. N'entre pas en compte : les WC, salle de bain, cuisine et annexes. Toutefois, les cuisines d'au moins 12m², alors considérées comme pièces de vie, peuvent être prises en compte de même que les mezzanines dont la hauteur est supérieure à 1m80.

Les studios sont les biens les plus onéreux du marché. Avec un loyer médian à 16 euros du mètre carré, le loyer au m² est 3,7€ plus cher que les 2 pièces. C'est également là que se trouve la dispersion la plus importante puisque l'écart entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile est de 5,5€ contre, par exemple, 2,7€ pour les trois pièces.

S'agissant des logements de trois pièces ou moins, les loyers médians des appartements sont plus élevés que ceux de l'ensemble des biens. Cette donnée s'explique en partie par leur localisation. Les petits appartements se situent principalement dans la ville de Lille tandis que les grands logements ou les maisons sont, eux, davantage présents en périphérie de l'agglomération ou dans les quartiers les plus excentrés de Lille.

Des logements récents aux loyers plus élevés

L'époque de construction des logements a également une incidence sur les montants de loyers. Dans la construction récente, la qualité du bâti et le niveau de confort sont autant de facteurs qui influencent les loyers. A l'inverse, les loyers médians sont moins élevés dans les bâtiments construits sur la période 1946-1970, les constructions et reconstructions de l'après-guerre, parfois construits avec des matériaux de moins bonnes qualités et moins bien isolés.

Tableau 4 : Les loyers selon l'époque de construction du logement

	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
Ensemble					
Loyer moyen	9,8€	9,6€	10,7€	11,1€	10,9€
Surface habitable moyenne	59	64	56	60	65
1er quartile	8,3€	8,5€	9,5€	10,1€	10€
Loyer médian	10,8€	10,2€	11,3€	11,8€	11,4€
3ème quartile	14€	12€	13,8€	13,6€	13€
Nb enquêtes	3834	1244	2312	2793	1572

Source : Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2015 | ADIL59 | Traitement OLAP

Des loyers de marché plus élevés

Tableau 5 : Les loyers selon l'ancienneté du locataire

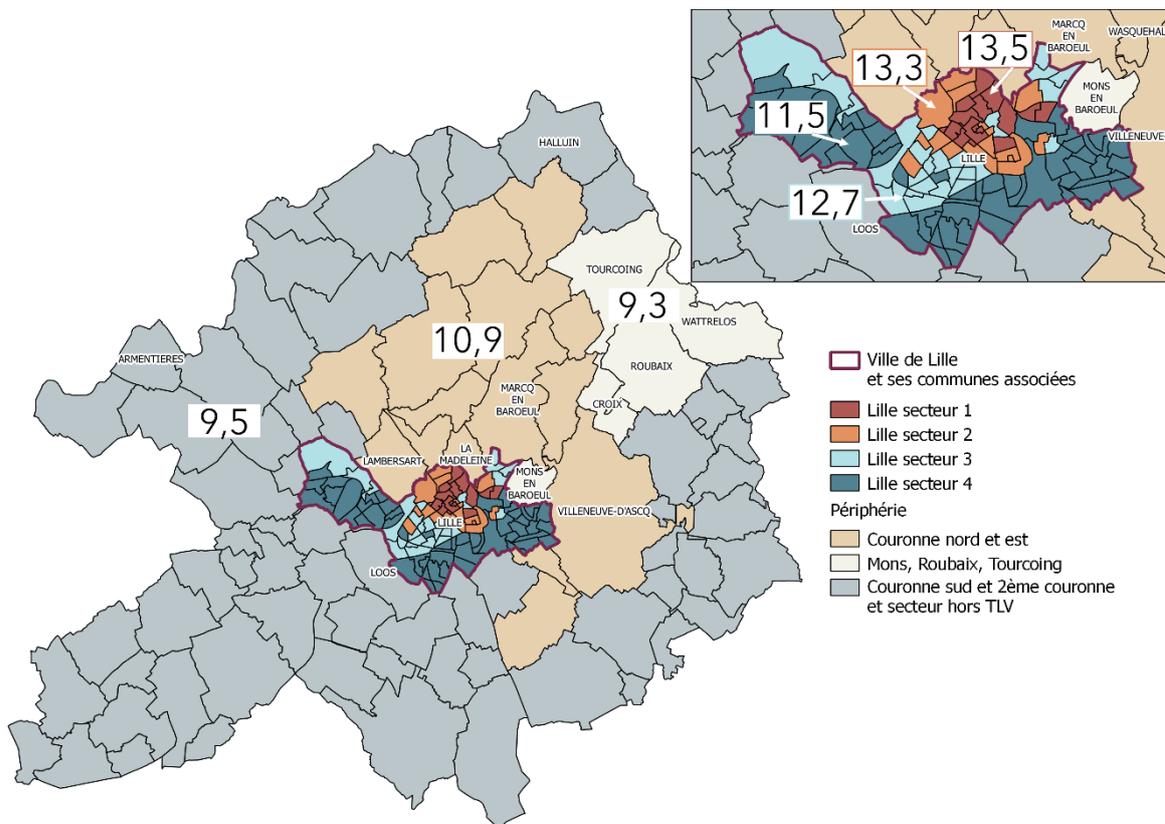
	2014	2012-2013	2009-2011	2005-2008	Avant 2005
Ensemble					
Loyer moyen	11€	10,6€	10,2€	9,4€	7,6€
Surface habitable moyenne	55	59	61	67	72
1er quartile	9,8€	9,5€	8,8€	8,2€	6,2€
Loyer médian	11,7€	11,5€	11,1€	10,2€	8,2€
3ème quartile	14,4€	13,8€	13,4€	12,0€	10,1€
Nb enquêtes	5933	3041	1508	598	675

Source : Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2015 | ADIL59 | Traitement OLAP

Si les loyers semblent se tasser sur les dernières périodes, on note tout de même que les loyers de marché, avec un loyer médian de 11,7€/m², sont les plus élevés, conséquence de la tension sur le marché.

Plus le locataire est ancien, plus le prix médian au mètre carré est faible. Il est de 8,2€ pour les emménagés de 10 ans ou plus, soit 3,5€ de moins que pour les loyers de marché. Ce constat tient, bien sûr, à l'ancienneté du locataire, mais aussi, nous l'avons vu, à la surface des biens puisque celle-ci est, en moyenne, de 17m² plus grande pour les emménagés d'avant 2005 que pour les emménagés de l'année.

LES LOYERS MEDIANS PAR ZONE



	Nombre d'enquêtes
Lille secteur 1	1665
Lille secteur 2	3347
Lille secteur 3	2663
Lille secteur 4	1597
Couronne Nord et Est	906
Mons, Roubaix, Tourcoing	921
Couronne Sud, 2ème couronne et secteur hors TLV	656

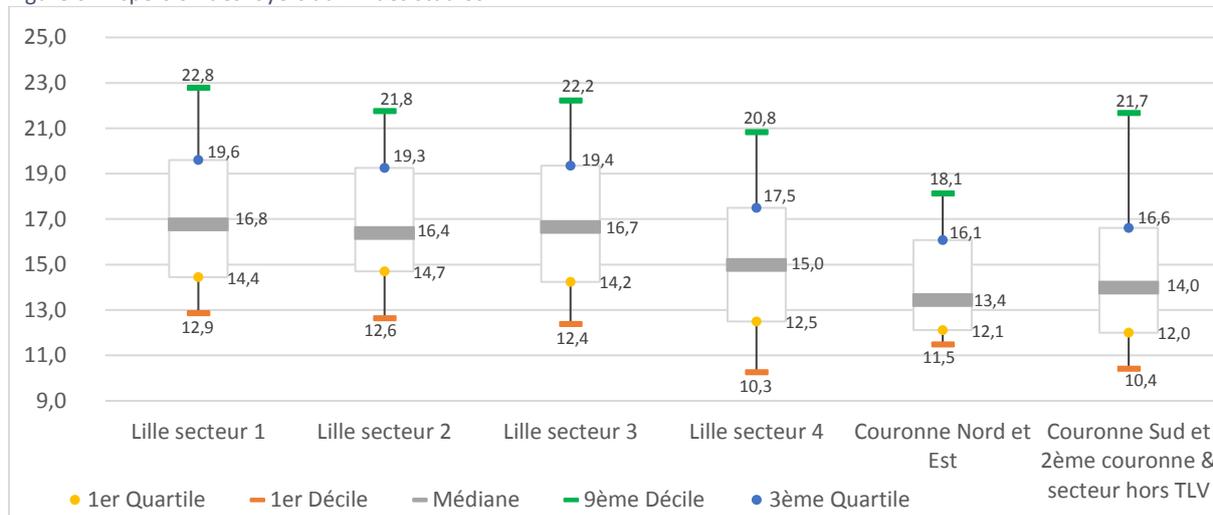
Plus on s'éloigne du centre de la ville de Lille, moins les loyers médian au mètre carré sont élevés. Le loyer médian est de 13,5€/m² dans Lille secteur 1 et 9,3€/m² dans la zone Mons, Roubaix, Tourcoing. Ceci s'explique en partie par la nature du parc puisque l'on retrouve, notamment, des petites typologies et davantage de logements étudiants dans les secteurs 1 à 3 de la ville de Lille.

La dispersion des loyers est assez importante. Si l'on observe le 1er et 9ème décile on constate qu'il peut exister jusque 10€ de différence au mètre carré entre les 10% de logements les moins chers et les 10% les plus chers dans le secteur 3 de la ville de Lille. Cette dispersion se vérifie surtout sur les petits logements. Une étude des disparités territoriales par typologie de logement semble déterminante.

LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DANS LES DIFFÉRENTES ZONES, PAR TYPOLOGIE D'APPARTEMENTS

Les studios

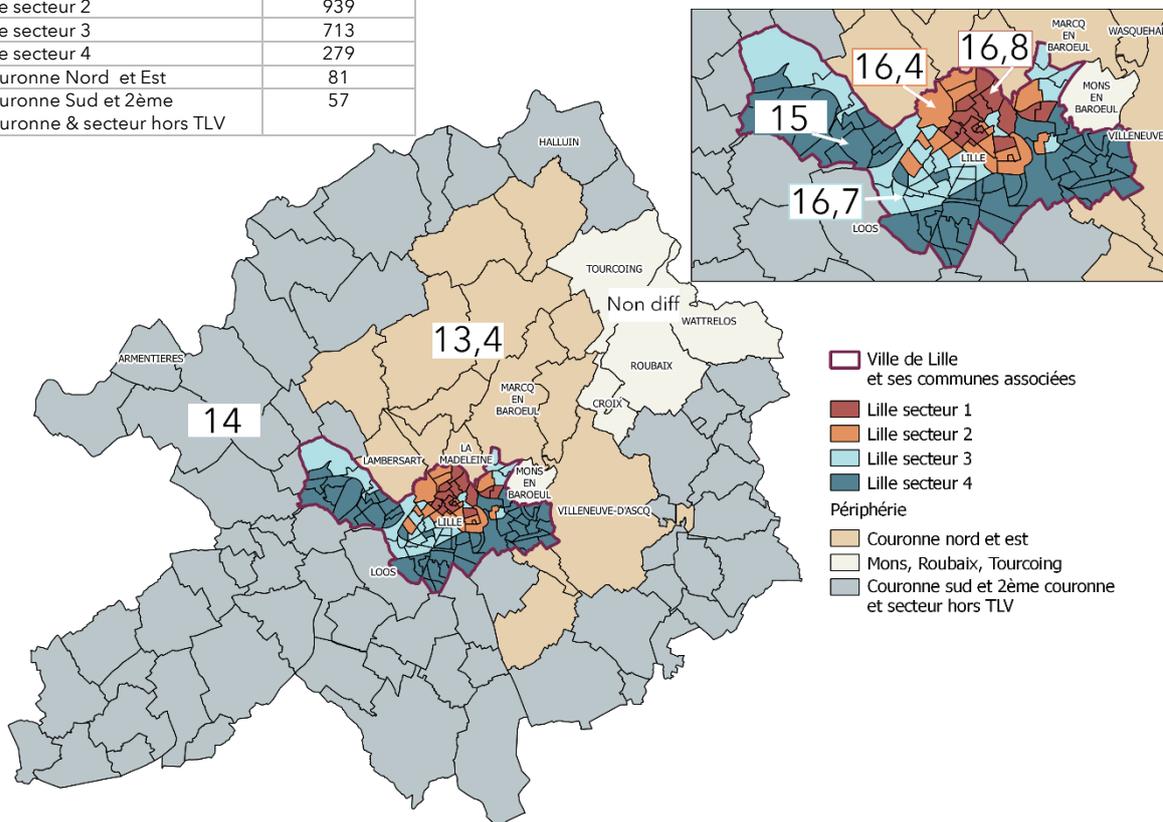
Figure 6: Dispersion des loyers au m² des studios



Source : Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2015 | ADIL59 | Traitement OLAP

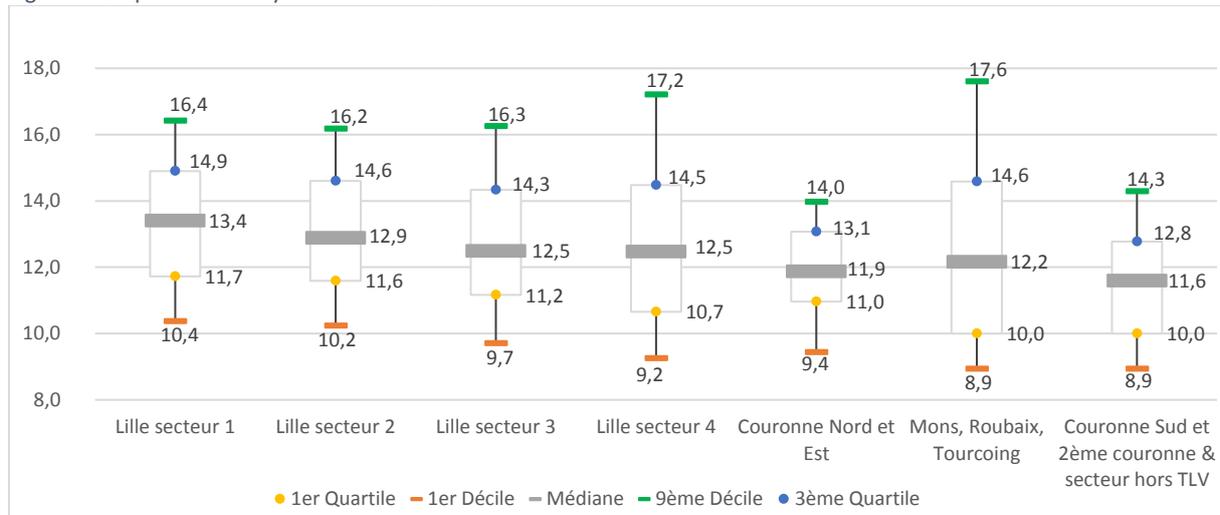
Si les données pour la zone de Mons, Roubaix, Tourcoing ne sont pas diffusables, on constate que les loyers des studios sont nettement plus élevés que l'ensemble des loyers. Ils décroissent néanmoins lorsque l'on s'éloigne de la ville centre, même si ces données sont à prendre avec précaution au vu du faible nombre d'enquêtes (ce qui explique également la forte dispersion dans la zone la plus périphérique).

	Nb enquêtes
Lille secteur 1	482
Lille secteur 2	939
Lille secteur 3	713
Lille secteur 4	279
Couronne Nord et Est	81
Couronne Sud et 2ème couronne & secteur hors TLV	57



Les 2 pièces

Figure 7 : Dispersion des loyers au m² des T2

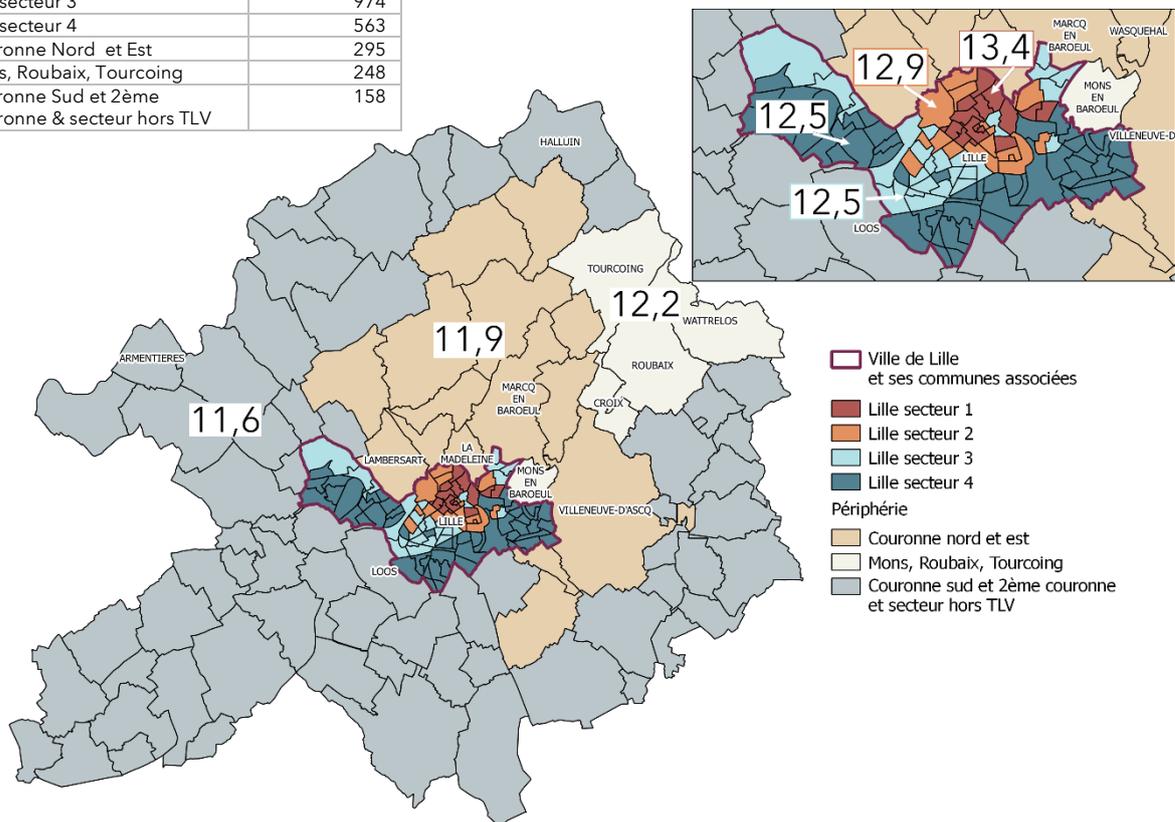


Source : Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2015 | ADIL59 | Traitement OLAP

Le loyer médian des 2 pièces dans le secteur 1 de Lille est de 13,4€/m². Il est de 11,6€/m² dans la couronne sud, 2^{ème} couronne et secteur hors TLV.

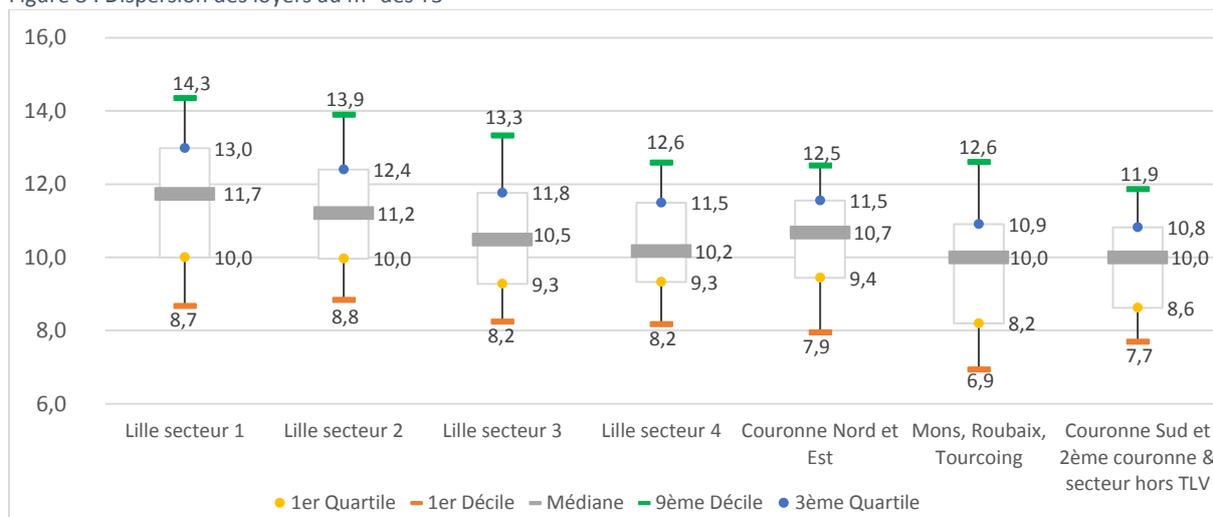
La dispersion des loyers est moins importante pour les 2 pièces que pour les studios. De même, les disparités entre les zones s'atténuent puisque la différence de loyer médian est au maximum de 1,8€ entre les zones contre 3,4€ pour les studios.

	Nb enquêtes
Lille secteur 1	566
Lille secteur 2	1331
Lille secteur 3	974
Lille secteur 4	563
Couronne Nord et Est	295
Mons, Roubaix, Tourcoing	248
Couronne Sud et 2ème couronne & secteur hors TLV	158



Les 3 pièces

Figure 8 : Dispersion des loyers au m² des T3



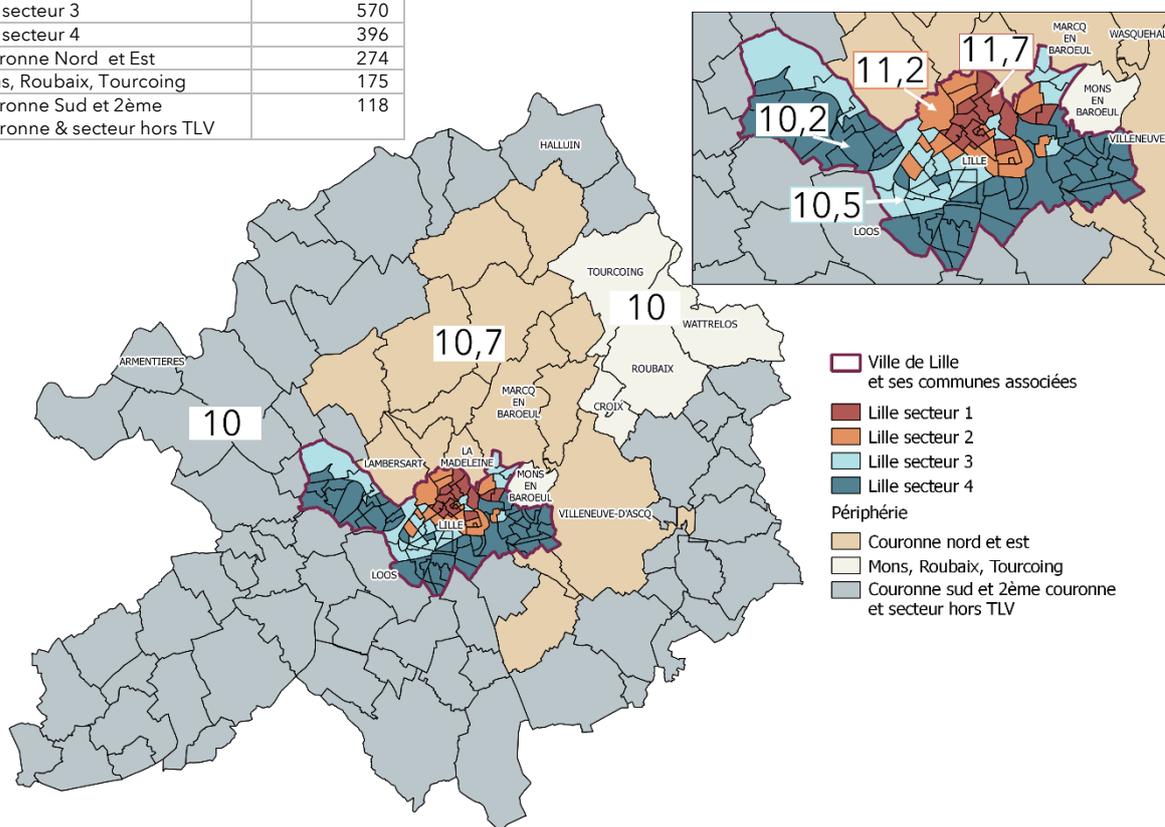
Source : Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2015 | ADIL59 | Traitement OLAP

Le loyer médian des T3 est de 11,7€/m² dans le secteur 1 de Lille et de 10€/m² dans les zones de Mons, Roubaix, Tourcoing et dans la couronne sud, 2^{ème} couronne et secteur hors TLV.

La dispersion des loyers entre les zones continue de s'atténuer.

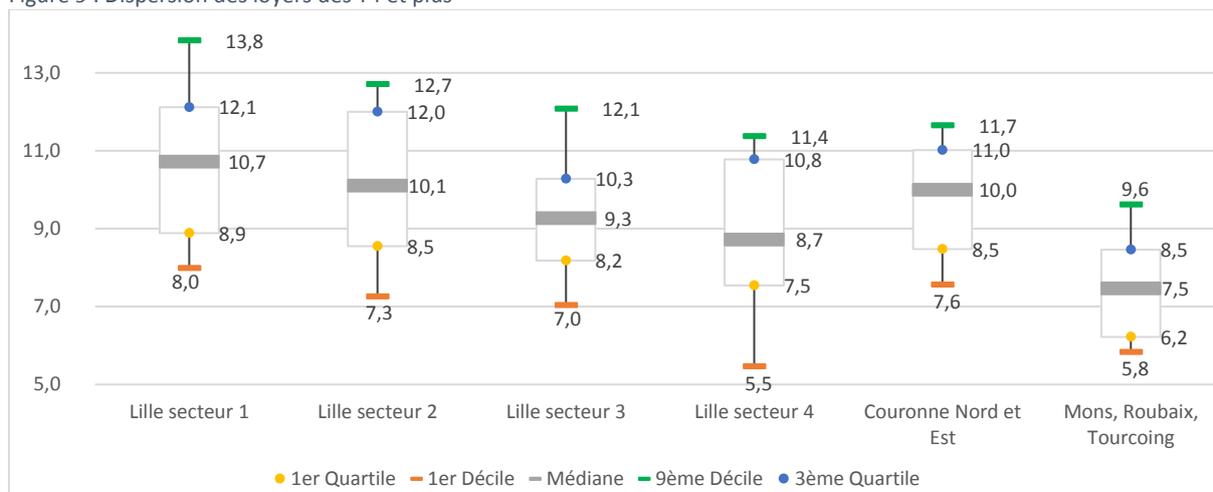
La zone de Mons, Roubaix et Tourcoing est celle où il existe le plus de disparité entre les 10% de loyers les moins chers et les 10% les plus chers. Ainsi, pour les 10% de logements au loyer les plus faibles le loyer est de 6,9€/m² dans la zone de Mons, Roubaix et Tourcoing contre 8,8€/m² dans le secteur 2 de Lille.

	Nb enquêtes
Lille secteur 1	327
Lille secteur 2	703
Lille secteur 3	570
Lille secteur 4	396
Couronne Nord et Est	274
Mons, Roubaix, Tourcoing	175
Couronne Sud et 2ème couronne & secteur hors TLV	118



Les 4 pièces et plus

Figure 9 : Dispersion des loyers des T4 et plus

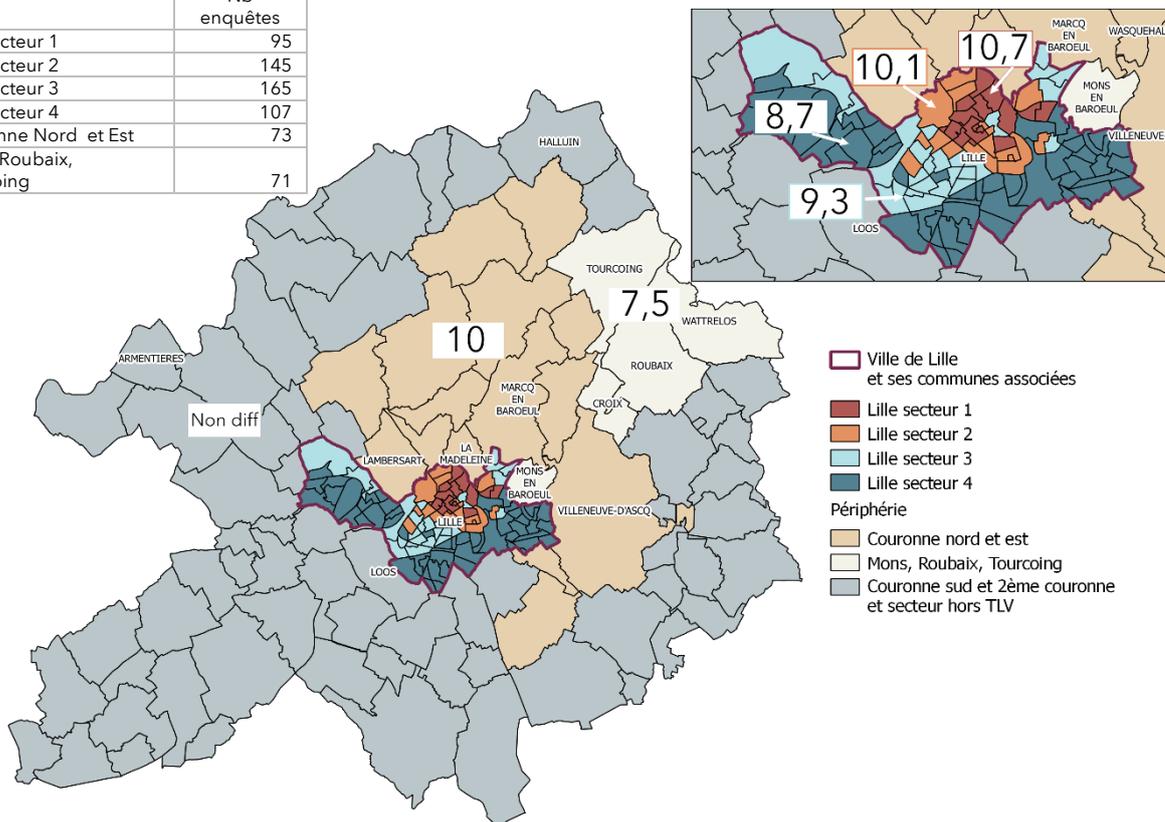


Source : Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2015 | ADIL59 | Traitement OLAP

Le loyer médian des T4 et plus est de 10,7€/m² dans le secteur 1 de Lille. Il est de 7,5€/m² dans la zone de Mons, Roubaix, Tourcoing. Les résultats de la couronne sud, 2^{ème} couronne et secteur hors TLV ne sont pas diffusables.

La couronne Nord et Est, comprenant entre autres Lambersart, la Madeleine ou encore Villeneuve d'Ascq, avec un loyer médian de 10€/m², tout comme pour les T3, des loyers médians plus élevés que dans les secteurs 3 et 4 de Lille. Les logements plus grands s'adressent à un autre public que les T2 ou les studios. Les jeunes actifs ou les familles tendent à rechercher des logements davantage en périphérie proche de Lille. Il faut cependant garder à l'esprit que nous nous concentrons exclusivement sur les appartements. Ce constat est encore plus net si l'on regarde les loyers médians des maisons.

	Nb enquêtes
Lille secteur 1	95
Lille secteur 2	145
Lille secteur 3	165
Lille secteur 4	107
Couronne Nord et Est	73
Mons, Roubaix, Tourcoing	71



L'enquête réalisée en 2015 porte sur les loyers au sein du parc locatif privé de l'agglomération Lilloise.

Elle s'appuie sur les informations recueillies sur 11 755 logements loués vides. 2169 enquêtes ont été réalisées auprès des particuliers et 9586 auprès des gestionnaires de biens et notaires.

Le loyer moyen hors charges dans l'agglomération lilloise est de 10,2€/m² (soit un montant de 612€ pour une superficie moyenne de 60m²). Le loyer médian s'établit à 11,1€.

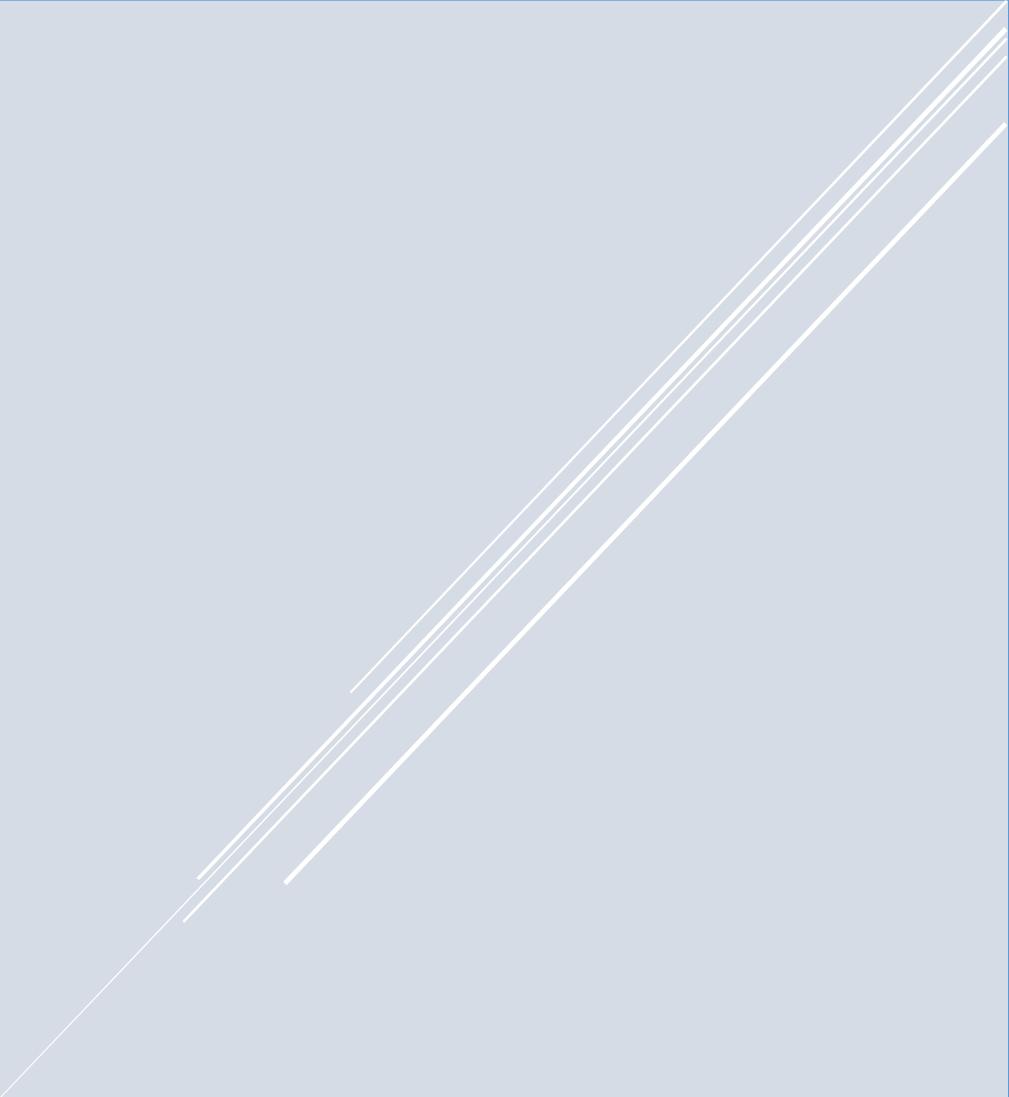
Il existe, à l'intérieur même de l'agglomération, des disparités territoriales plus ou moins importantes selon les caractéristiques de l'habitat étudié. Le nombre de pièces du logement est sans doute l'élément le plus influent sur les prix au mètre carré. Si les zones les plus centrales de Lille proposent, quel que soit le nombre de pièces, les loyers au mètre carré les plus élevés de l'agglomération, c'est sans doute au niveau des plus petites typologies que la tension du marché se fait le plus ressentir.

Les autres caractéristiques du logement restent néanmoins non négligeables dans la détermination des loyers. L'époque de construction, le mode de gestion ou encore la situation locative sont autant de facteurs explicatifs des niveaux de loyers sur l'agglomération Lilloise.

L'Adil remercie l'ensemble des partenaires ayant contribué à la structuration de l'observatoire et notamment les gestionnaires de biens, notaires et les locataires et propriétaires bailleurs ayant accepté de répondre à notre enquête.

Retrouvez les résultats de l'ensemble des observatoires des loyers à l'adresse :

www.observatoires-des-loyers.org



ADIL DU NORD - 7 Bis rue racine, 59000 Lille www.adilnord.fr

Directeur de publication : Francis Chassard

Rédaction : Rachel Bavdek