



# Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise

## Résultats de l'enquête loyer 2016



Agence Départementale d'Information sur le Logement du Nord



## Sommaire :

Propos introductifs.....	p 3.
Méthodologie.....	p 3.
Périmètre de l'étude.....	p 4.
Données de cadrage.....	p 4.
Les loyers du parc privé : Résultats de l'enquête loyers 2016.....	p 9.
Des loyers plus important dans la ville de Lille.....	p 10.
La tension du marché sur les petites typologies.....	p 11.
Localisation et typologie des logements.....	p 13.
Les loyers des appartements T1.....	p 13.
Les loyers des appartements T2.....	p 14.
Les loyers des appartements T3.....	p 15.
Les loyers des appartements T4 et plus.....	p 16.
Des constructions récentes aux loyers stabilisés.....	p 18.

## PROPOS INTRODUCTIFS

L'observatoire local des loyers de l'agglomération Lilloise fait partie, depuis 2013, du réseau national des observatoires des loyers. Ce réseau, animé par l'ANIL sous l'égide du ministère du logement regroupe aujourd'hui plus de 25 observatoires situés partout en France et vise à proposer aux particuliers, aux professionnels, mais également aux collectivités locales une meilleure connaissance des différents marchés locatifs français.

Les statistiques sont élaborées par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP), selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant. Cette démarche nous assure la fiabilité des résultats et permet une comparaison entre les différentes agglomérations françaises.

## METHODOLOGIE

Les résultats présentés ci-dessous sont issus de l'enquête 2016 de l'observatoire local des loyers de l'agglomération lilloise. Au total, 11 976 références de loyers du parc locatif privé loué vide (hors HLM, SEM et logement en maîtrise d'ouvrage insertion) ont été collectées, 2 760 en gestion directe (dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire) et 9 216 en gestion déléguée (gestionnaires de biens, etc.).

Les données recueillies visent la représentativité de tous les segments du parc en termes de caractéristiques du logement (localisation, nombre de pièces, type de logement, mode de gestion, ancienneté du locataire).

Après un travail de recueil de données, l'observatoire local contrôle l'intégrité et la cohérence des données avant de les transmettre à son centre national de traitement, l'OLAP pour l'ADIL du Nord.

L'OLAP garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité des traitements en suivant les règles établies par le comité scientifique.

Il approfondit les contrôles, procède à un travail d'identification des doublons potentiels pour transmettre, après redressement, une base de données nécessaires à l'exploitation et à la diffusion des résultats.

Afin de garantir la précision des résultats, un nombre d'enquêtes minimum est requis. Cela peut expliquer l'absence de résultats pour certains croisements, lorsque les effectifs du parc sont faibles dans la zone observée. Aussi, seuls les résultats établis à partir d'au moins cinquante observations sont présentés dans ce document.

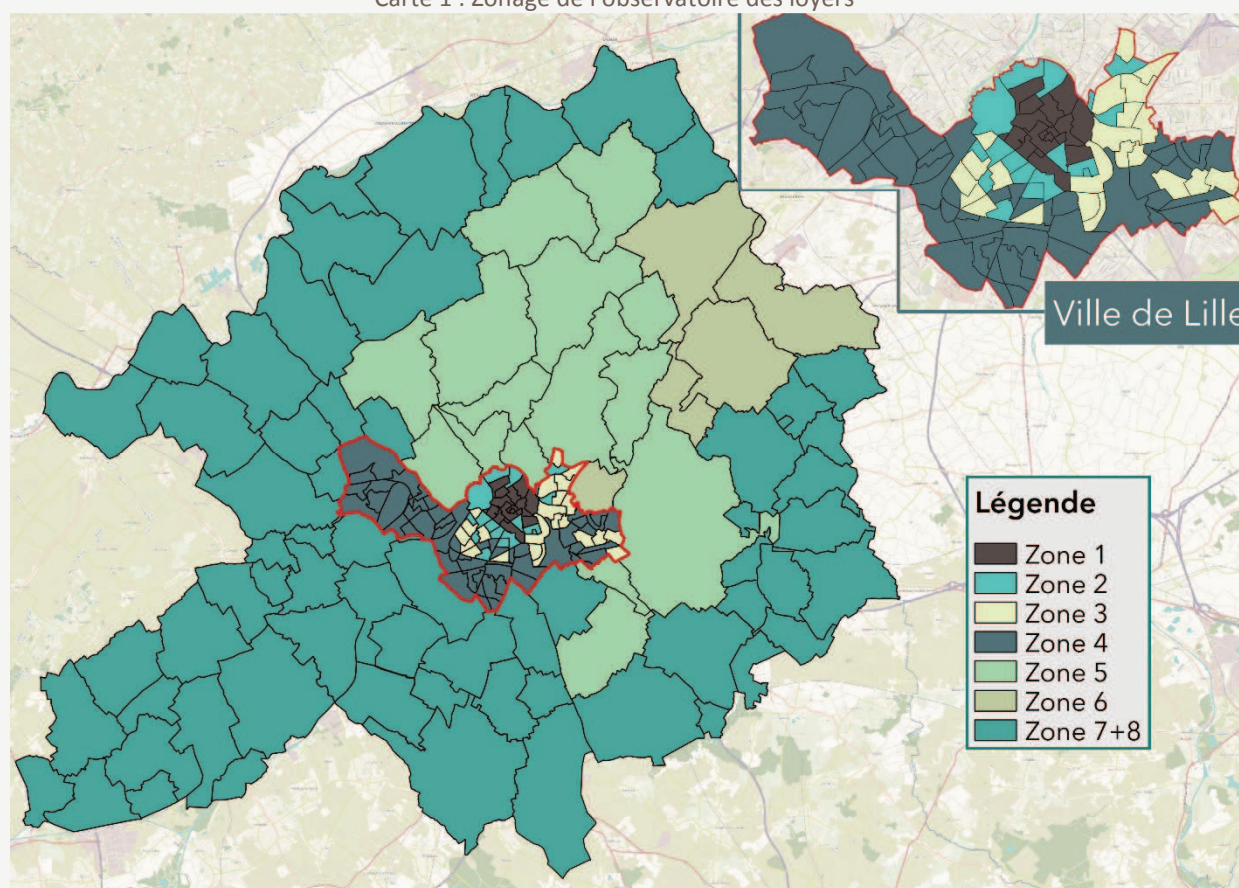
## PERIMETRE DE L'ETUDE

L'Observatoire des loyers se concentre sur le périmètre de la Métropole Européenne de Lille, soit 85 communes en 2016, ainsi que sur la commune d'Avelin, limitrophe à la MEL et située en zone tendue.

Ce périmètre est découpé en huit grandes zones de loyers homogènes toutes choses égales par ailleurs (à caractéristiques communes). Le zonage est infra communal dans la ville de Lille et ses communes associées Lomme et Hellemmes : elle est découpée en quatre zones regroupant plusieurs IRIS (Ilots regroupés pour l'information statistique de l'INSEE). En dehors de la ville de Lille, le territoire est partagé en quatre zones, qui regroupent plusieurs communes.

Pour des raisons de difficultés de collecte et afin de rendre les résultats les plus exhaustifs possibles, les zones 7 et 8 qui se situent les plus en périphérie de la ville de Lille ont été fusionnées.

Carte 1 : Zonage de l'observatoire des loyers

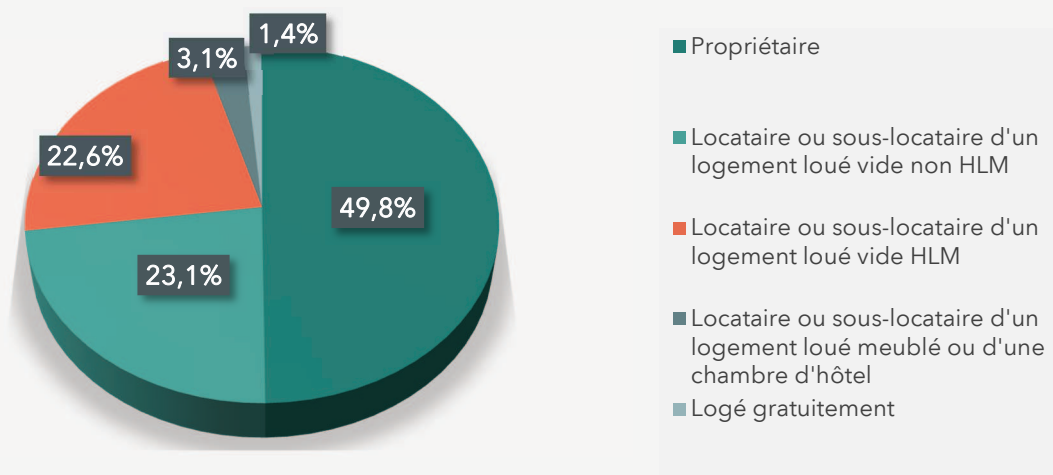


Source : OpenStreetMap©, Geofla©, réalisation : Adil du Nord

# DONNEES DE CADRAGE

En 2013<sup>1</sup>, notre périmètre d'étude compte près de 111 000 résidences principales louées vides, non HLM. Elles représentent plus de 23% du parc des résidences principales, soit une proportion proche de celle du parc national (22,5%<sup>2</sup>).

Figure 1 : Répartition du parc de résidences principales dans la MEL (et Avelin)



Source : Insee ; Fichier détail Logement, recensement de la population 2013

## Répartition du parc locatif privé sur le territoire

Les logements locatifs ne se répartissent pas de façon homogène sur le territoire. Selon la zone observée, des écarts importants peuvent être constatés.

Tableau 1 : Le parc locatif dans l'agglomération lilloise

Zone géographique	Nombre de logements locatifs privés	Part par rapport à l'ensemble de l'agglomération	Part de l'ensemble des logements de l'agglomération	Part par rapport à l'ensemble du parc du secteur
<b>Ville de Lille est ses communes associées</b>				
Lille - secteur 1	11 536	10,4%	4,3%	55,8%
Lille - secteur 2	13 711	12,3%	5,2%	55,3%
Lille - secteur 3	11 880	10,7%	5,7%	43,4%
Lille - secteur 4	12 349	11,1%	9,7%	26,3%
<b>Périphérique</b>				
Couronne Nord-Est - secteur 5	18 746	16,9%	22,9%	17%
Roubaix-Tourcoing-Mons - secteur 6	21 533	19,4%	22,2%	20,2%
Couronne Sud-2ème couronne et secteur non TLV - secteurs 7 et 8	21 226	19,1%	30%	15%
<b>Total</b>	<b>110 981</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>23,1%</b>

Source : Insee ; Fichier détail Logement, recensement de la population 2013

Clé de lecture : 10,4% des logements du parc privé de l'agglomération se situent dans le secteur 1.

4,3% des résidences principales de l'agglomération se situent dans le secteur 1.

55,8% des résidences principales du secteur 1 sont des logements locatifs privés loués vides.

<sup>1</sup> Insee ; Fichier détail Logement, recensement de la population 2013

<sup>2</sup> Insee ; SOeS, estimation annuelle du parc de logements

La ville de Lille, avec ses communes associées, abrite à elle seule près de 45% du parc locatif privé loué vide alors même que l'on y trouve moins de 25% des logements de l'agglomération. Le parc locatif privé est nettement plus présent à Lille et notamment dans les secteurs les plus centraux (plus de 55% des résidences principales relèvent du parc locatif privé dans les secteurs 1 et 2).

A l'inverse, les logements locatifs des secteurs 7 et 8 ne représentent que 15% des résidences principales du territoire. Ils constituent cependant près d'un logement locatif privé sur cinq de l'agglomération, du fait de l'étalement territorial de ces zones.

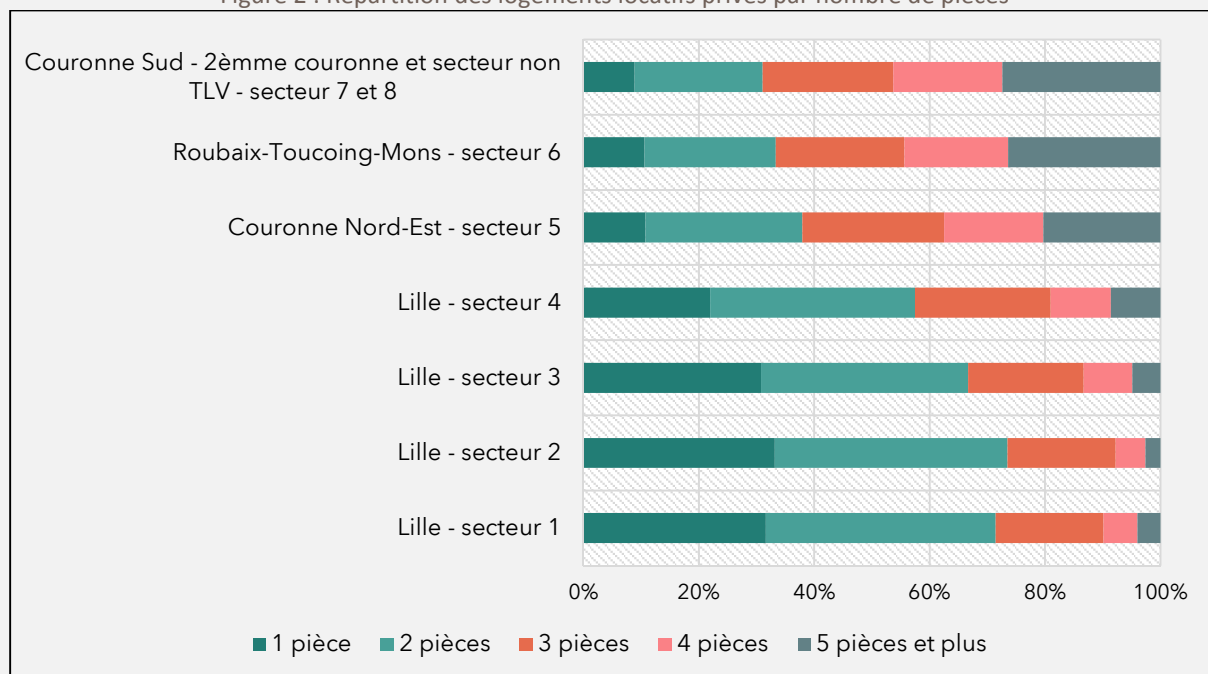
Le faible poids du parc locatif privé dans les zones périphériques s'explique par différents facteurs. En zone 7 et 8, 64,6% des logements sont occupés par leurs propriétaires, alors qu'en zone 6, plus de 30% des logements relèvent du parc social. Cette tendance est d'ailleurs semblable dans la zone 4 de Lille où plus d'un tiers du parc est du parc social.

## Typologies et surfaces des logements locatifs privés

Les petites typologies sont nettement plus présentes dans la ville de Lille. Près d'un tiers des logements des zones 1 à 3 sont des T1. Au total, les T1 et T2 représentent près de 67% des logements locatifs privés dans la ville de Lille.

Plus on s'éloigne en périphérie, plus la part de grands logements augmente. Si seuls 3% des logements du secteur 2 sont des 5 pièces ou plus, cette part s'élève à 27% dans les zones 7 et 8. Il existe donc 16,5 fois plus de logements locatifs du parc privé de 5 pièces et plus dans le secteur 7 et 8 que dans le secteur 2.

Figure 2 : Répartition des logements locatifs privés par nombre de pièces



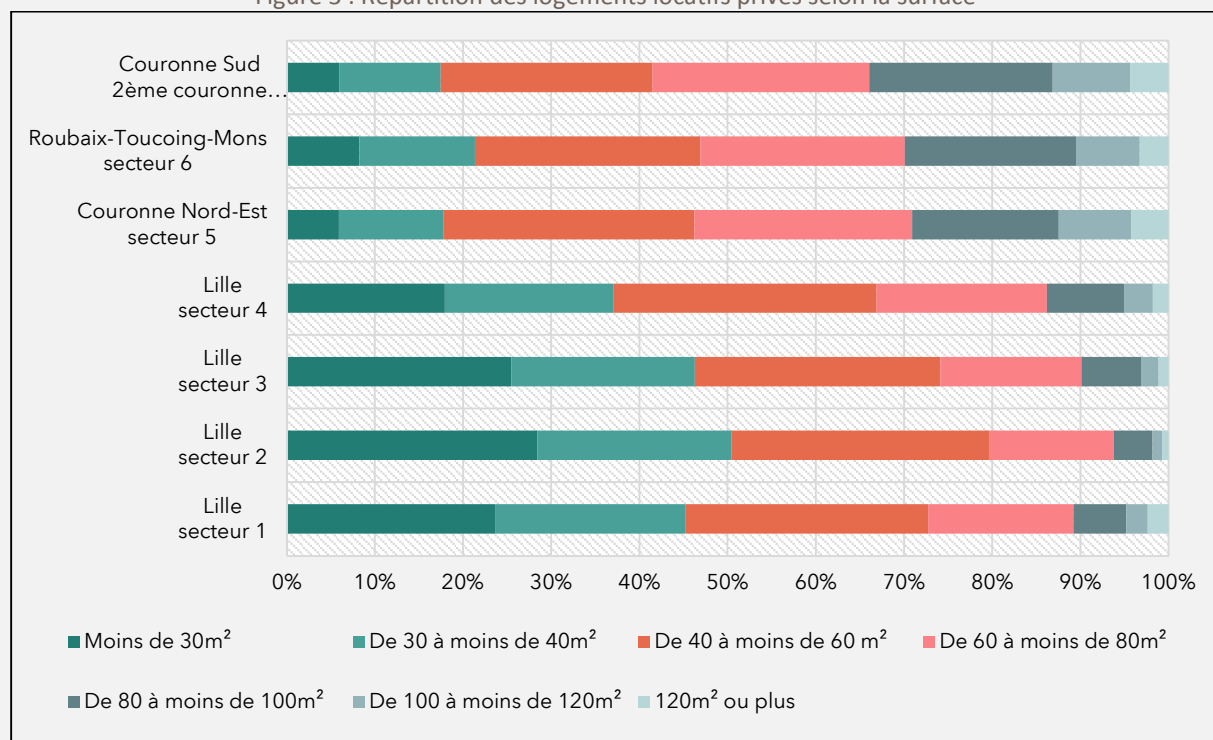
Source : Insee ; Fichier détail Logement, recensement de la population 2013

Le nombre de pièces d'un logement est corrélé à sa surface. Le secteur 2 de la ville de Lille reste le secteur où l'on trouve les biens les plus petits. Seuls 1,8% des logements du parc locatif privé ont une surface supérieure à 100m<sup>2</sup>.

Au niveau de l'agglomération, la ville de Lille représente 45% du parc locatif (voir tableau 1), mais ne représente que 20% de logements de 100m<sup>2</sup> ou plus.

Ces caractéristiques de biens sont à associer aux profils sociodémographiques des individus. La population Lilloise est une population plus jeune. Dans les secteurs 1 à 3, plus de 40% des chefs de ménages ont moins de 25 ans et 31% sont « élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés de 14 ans ou plus »<sup>3</sup>. A l'inverse, dans les secteurs 5 à 8, plus de 40% des chefs de ménages ont au moins 40 ans et 18% sont « retraités ou préretraités ».

Figure 3 : Répartition des logements locatifs privés selon la surface



Source : Insee ; Fichier détail Logement, recensement de la population 2013

Ces éléments ont une incidence sur l'ancienneté d'emménagement du locataire.

## L'ancienneté d'emménagement des locataires

45% des locataires du parc privé de l'agglomération ont emménagé dans leur logement après 2010. Ils sont 50% ou plus dans les secteurs 1, 2 et 3 de la ville de Lille, et moins de 40% dans les secteurs les plus en périphérie, qui comptent davantage d'emménagés plus anciens. Un quart des locataires du parc privé des secteurs 6 à 8 ont emménagé avant 2005, tandis que cette proportion baisse à 10% ou moins dans le centre-ville de Lille.

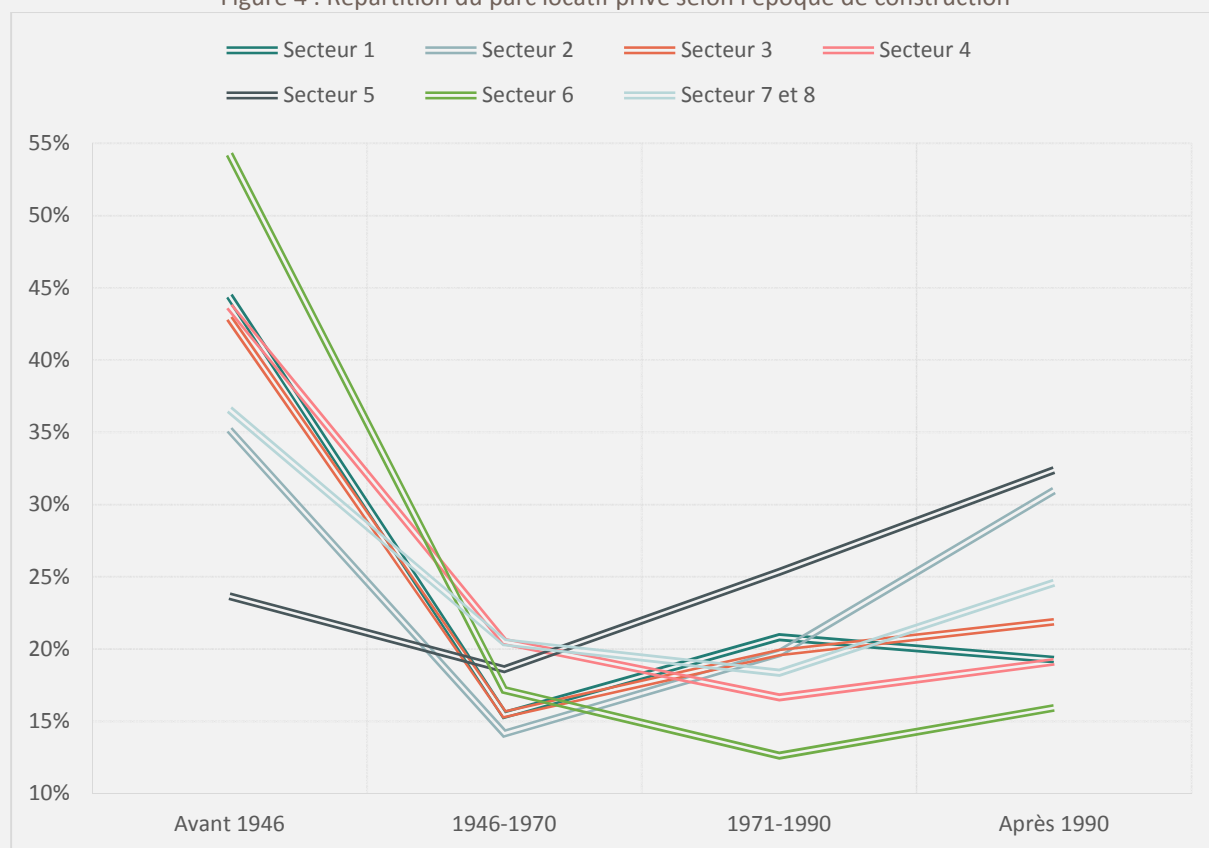
L'ancienneté du locataire, le nombre de pièces du logement, et la localisation sont autant d'éléments susceptibles d'influer sur le loyer.

L'époque de construction du bâtiment joue un rôle dans le cadre de vie des locataires, au niveau tant de l'esthétique et du confort que de la qualité des matériaux et de l'isolation des locations et peut donc également faire varier les niveaux de loyers.

<sup>3</sup> Insee ; Fichier détail Logement, recensement de la population 2013

## L'époque de construction des logements locatifs privés

Figure 4 : Répartition du parc locatif privé selon l'époque de construction



Source : Insee ; Fichier détail Logement, recensement de la population 2013

Le parc locatif privé de l'agglomération Lilloise est un parc ancien, 40% des logements y ont été construits avant 1946.

Le secteur 6 (Roubaix, Tourcoing, Mons, Watrelos, Croix) compte la part du parc ancien la plus importante de la métropole. A l'inverse, le secteur 5, qui comprend notamment les communes de La Madeleine, Lambersart et Villeneuve d'Ascq, abrite un parc plus récent, avec des volumes de construction exponentiels. Près d'un quart du parc locatif privé y a été construit après 1990.



# LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE : RESULTATS DE L'ENQUETE LOYERS 2016

Le loyer moyen sur l'ensemble de l'agglomération est de 10,3 euros/m<sup>2</sup>.

Ce loyer diffère nettement selon le type de biens. En effet, plus la surface d'un bien augmente, plus son loyer au mètre carré baisse. Ainsi, la surface moyenne des maisons (88 m<sup>2</sup>) est 1,72 fois supérieure à celle des appartements tandis que ce rapport s'établit à 1,34 seulement si l'on considère les loyers des deux types de biens.

Tableau 2 : Loyers moyens et médians au mètre carré dans l'agglomération lilloise

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	10,3 €	8,7 €	11,3 €
Loyer mensuel moyen	623 €	767 €	572 €
Surface habitable moyenne	60 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>
1er quartile	9,1 €	7,5 €	10 €
Loyer médian	11,1 €	8,8 €	12 €
3ème quartile	13,5 €	10,5 €	14,3 €
Nombre d'enquêtes	11 976	1 185	10 791

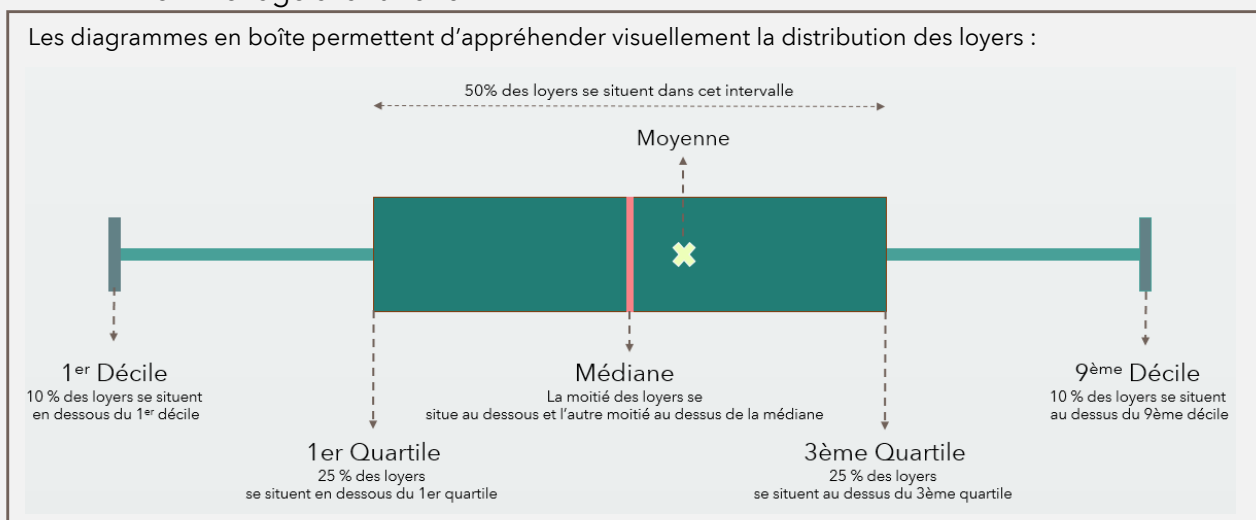
Source : Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2016 | ADIL59 | Traitement OLAP

La valeur médiane des loyers pour l'ensemble de l'agglomération lilloise est de 11,1€/m<sup>2</sup> : 50% des loyers de l'agglomération sont inférieurs à 11,1€/m<sup>2</sup> et 50% des loyers sont supérieurs à cette valeur. Par ailleurs, 50% des locataires ont un loyer compris entre 9,1 et 13,5€/m<sup>2</sup>. Cette dispersion s'explique, notamment, par les diverses caractéristiques du logement (époque de construction, nombre de pièces, localisation, etc.).

Ainsi, un loyer au mètre carré correspondant au loyer médian peut recouvrir de multiples situations :

## Exemple de biens loués au loyer médian :

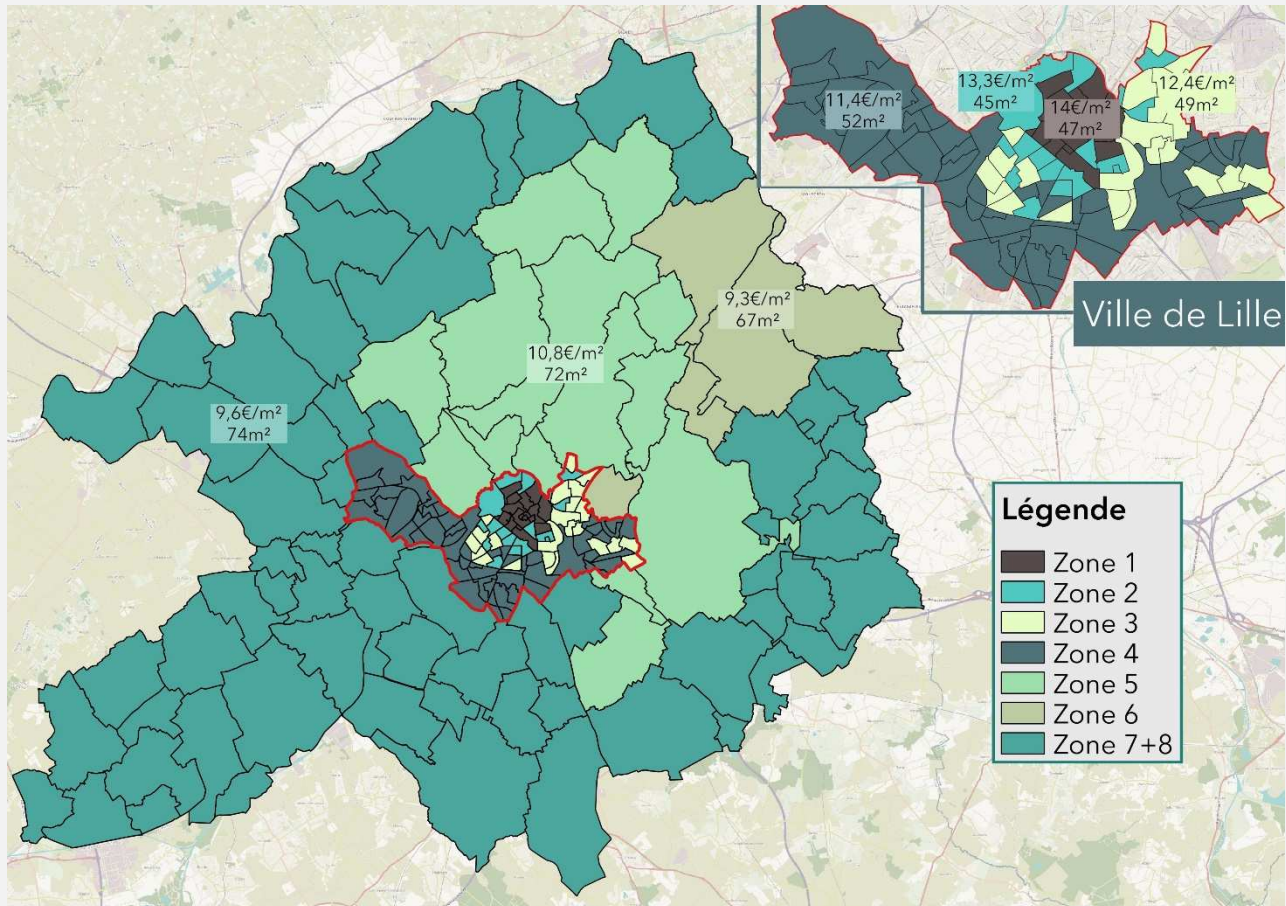
- Appartement construit après 1990, 3 pièces pour 74m<sup>2</sup> dont le locataire a emménagé depuis 4 à 6 ans.
- Maison construite dans les années 46-70, 4 pièces pour 81m<sup>2</sup>, dont le locataire a emménagé dans l'année.
- Appartement construit avant 1946, 2 pièces pour 35m<sup>2</sup>, dont le locataire a emménagé avant 2010.



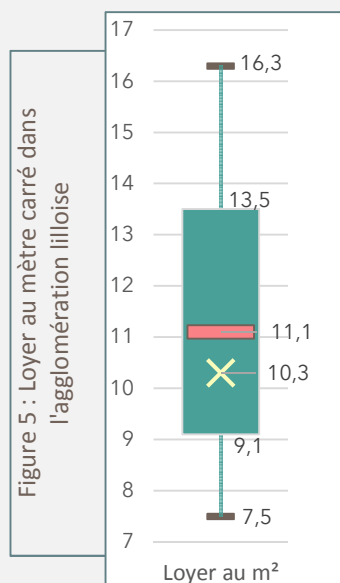
Cette hétérogénéité de biens nous amène à étudier l'influence des différentes caractéristiques des logements dans le parc locatif privé de l'agglomération Lilloise. L'un des éléments les plus constitutifs de cette hétérogénéité est sans doute la localisation des biens.

## Des loyers médians plus importants dans la ville de Lille et ses communes associées.

Carte 2 : Loyer médian au m<sup>2</sup> et surface par zone (maisons + appartements)



Source : OpenStreetMap©, Geofla©, Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2016 | ADIL59 | Traitement OLAP



Avec un loyer médian de 9,3 euros/m<sup>2</sup>, la zone 6 (Roubaix, Tourcoing, etc.) est proche de la valeur du 1<sup>er</sup> quartile.

A l'inverse, la zone 1 de Lille, la plus centrale, a un loyer médian supérieur au 3<sup>ème</sup> quartile. C'est-à-dire qu'au moins la moitié des loyers de la zone 1 se trouve parmi les 25% des loyers les plus élevés de l'agglomération.

Plus généralement, les loyers médians au mètre carré diminuent au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville centre. Néanmoins, « l'effet localisation » n'est, dans cette carte, pas étudié toutes choses égales par ailleurs (à caractéristiques communes de biens). La surface va, en partie, influencer sur les prix médians. Nous l'avons vu, plus un bien est grand, plus le loyer au mètre carré diminue. En effet, si le prix médian au mètre carré

est 1,46 fois plus élevé dans la zone 1 de Lille que dans les zones 7 et 8, la surface est, elle, 0,63 fois plus petite.

Ces différences de surface s'expliquent en partie par les types de logements observés dans chaque zone : la périphérie concentre une part plus importante de maisons dans le parc locatif privé (1,5% de maisons dans le parc locatif privé en zone 1 contre 48% en zone 7 et 8).

## LA TENSION DU MARCHÉ SUR LES PETITES TYPOLOGIES

Tableau 3 : Loyers au m<sup>2</sup> dans l'agglomération lilloise : détails par type de parc et nombre de pièces

	1 Pièce	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces et plus
<b>Ensemble</b>					
Loyer moyen	15,2 €	12,1 €	10,0 €	8,9 €	8,4 €
Surface habitable moyenne	27 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>
1er quartile	13,3 €	10,9 €	8,9 €	7,7 €	7,0 €
Loyer médian	15,5 €	12,3 €	10,2 €	8,9 €	8,3 €
3ème quartile	18,5 €	14,0 €	11,5 €	10,5 €	9,8 €
Nombre d'enquêtes	2 733	4 478	3 109	1 118	538
<b>Maisons</b>					
Loyer moyen	NS	NS	9,2 €	8,8 €	8,3 €
Surface habitable moyenne	NS	NS	69 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>
1er quartile			8 €	7,6 €	6,9 €
Loyer médian			9,5 €	8,8 €	8,3 €
3ème quartile			10,8 €	10,4 €	9,8 €
Nombre d'enquêtes			263	450	401
<b>Appartements</b>					
Loyer moyen	15,3 €	12,1 €	10,3 €	9,1 €	8,5 €
Surface habitable moyenne	27 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>
1er quartile	13,3 €	10,9 €	9,3 €	7,8 €	7,3 €
Loyer médian	15,5 €	12,4 €	10,4 €	9,3 €	8,5 €
3ème quartile	18,5 €	14 €	11,6 €	10,7 €	10,1 €
Nombre d'enquêtes	2 719	4 421	2 846	668	137

Source : Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2016 | ADIL59 | Traitement OLAP

Il existe 7,2€ de loyer au mètre carré de différence entre le loyer des studios et celui des 5 pièces et plus (en loyer médian sur l'ensemble). Les loyers des T1 sont plus élevés que ceux des autres typologies mais affichent également une dispersion plus importante. Effectivement, la différence interquartile est de 5,2 euros pour les studios contre 2,8 euros pour les 5 pièces et plus.

La tension sur le marché se manifeste donc essentiellement sur les petites surfaces, situées majoritairement dans la ville de Lille et ses communes associées. Lille est la troisième unité urbaine de France en termes de nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur<sup>4</sup> et les petites surfaces, que ce soit les studios ou les T2, y sont particulièrement demandées.

<sup>4</sup> MENESR - DGEISIP / DGRI - SIES 2013-2014

En périphérie de l'agglomération, où l'on recense davantage de grandes typologies, les loyers au mètre carré sont plus faibles en raison du plafonnement implicite imposé par les revenus disponibles et de la concurrence de l'accession à la propriété.

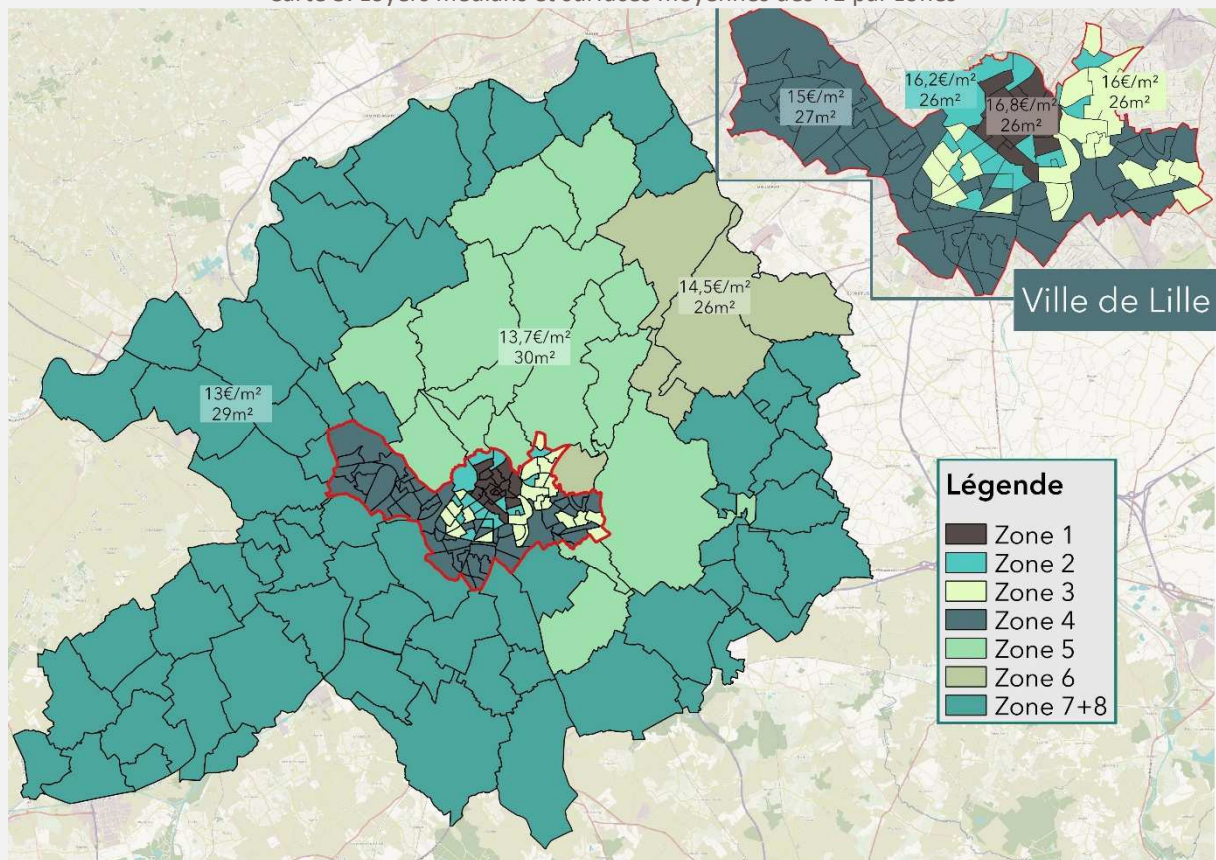
A typologies égales, et avec des surfaces moyennes relativement proches, les loyers médians et moyens au mètre carré sont plus élevés dans les appartements que dans les maisons, en raison notamment de la localisation des biens.

Les développements qui suivent ne concerneront que les loyers médians des appartements, pour des raisons de comparabilité.

# LOCALISATION ET TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

## Les loyers des appartements T1

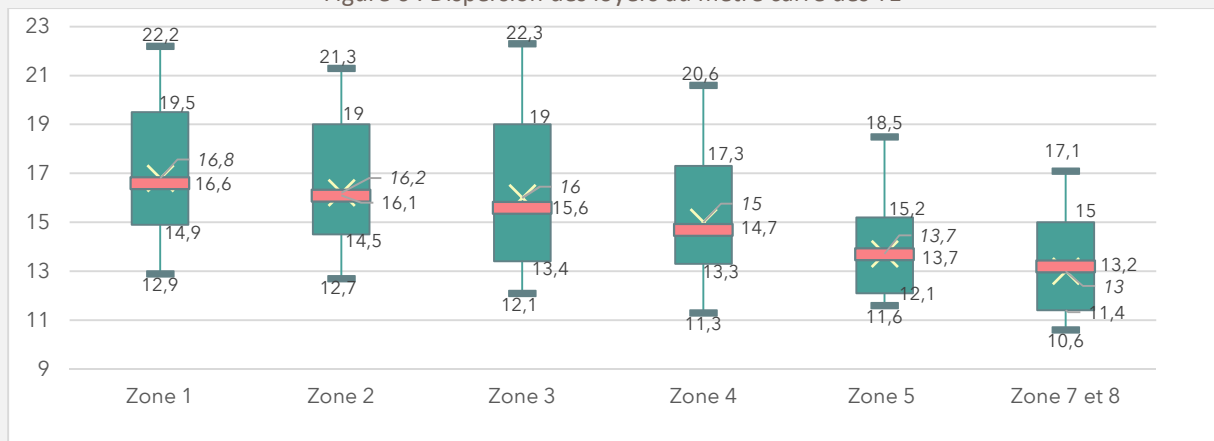
Carte 3: Loyers médians et surfaces moyennes des T1 par zones



Source : OpenStreetMap©, Geofla©, Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2016 | ADIL59 | Traitement OLAP

Les loyers des petites typologies sont très différenciés. Les T1 de la zone 1 sont près de 4€ plus chers au mètre carré que ceux de la zone la plus périphérique. Le poids des étudiants a un impact, non seulement dans l'équilibre entre l'offre et la demande de logements mais également dans le taux de rotation, plus important pour les studios. En effet, 5% des locataires de studios en zone 1 ont emménagé depuis plus de 10 ans contre 15% en zone 7 et 8. Plus l'ancienneté d'un locataire est importante, moins son loyer sera élevé.

Figure 6 : Dispersion des loyers au mètre carré des T1



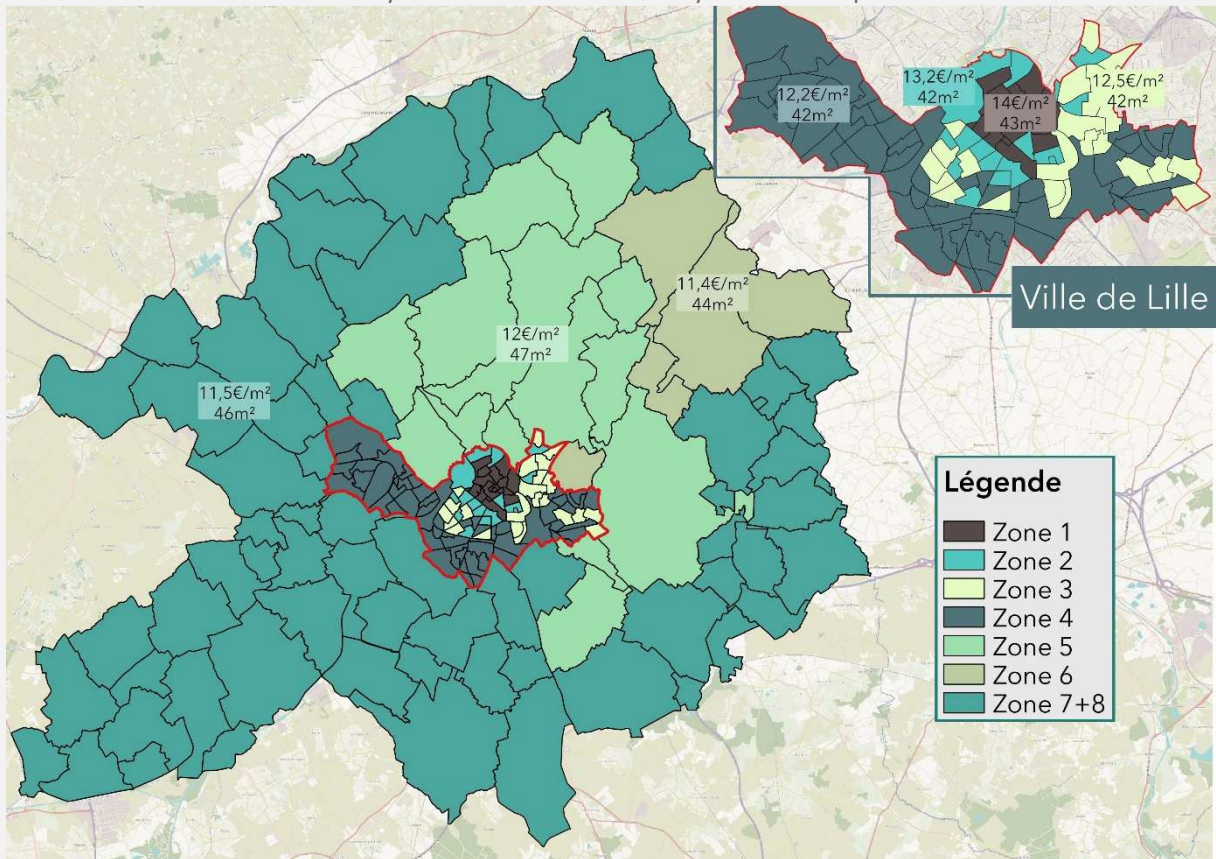
Source : Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2016 | ADIL59 | Traitement OLAP

Clé de lecture : En zone 1, les T1 sont loués en moyenne à 16,8€/m², le loyer médian au mètre carré est, lui, de 16,6€/m².

Les données présentées en italique représentent les moyennes.

## Les loyers des appartements T2

Carte 4 : Loyers médians et surfaces moyennes des T2 par zones

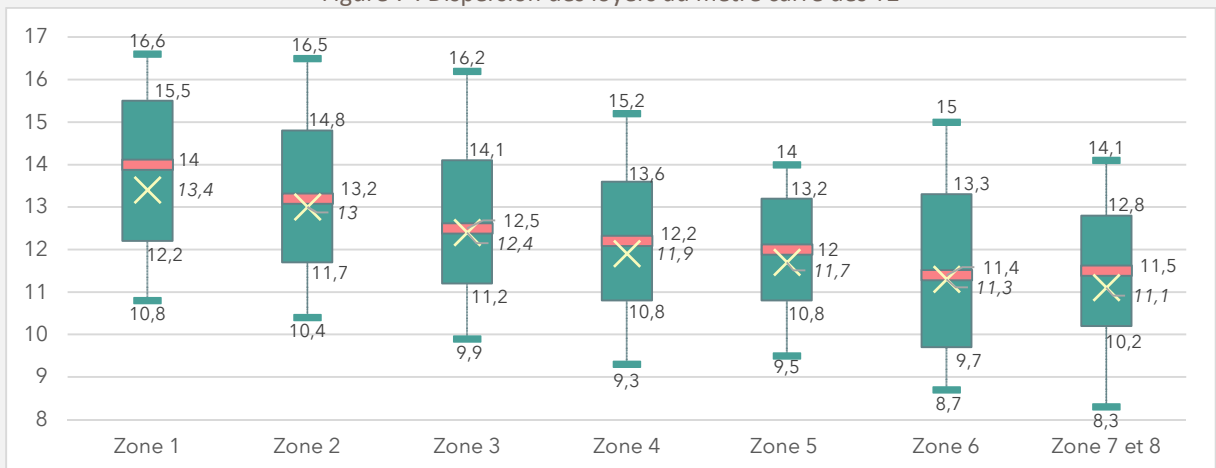


Source : OpenStreetMap©, Geofla©, Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2016 | ADIL59 | Traitement OLAP

Les types 2 sont, en surface moyenne, légèrement plus grands en périphérie de la Métropole Européenne de Lille. Si l'on observe les loyers, 50% sont au-dessus de 11,5€/m² dans les zones 7 et 8 tandis qu'en zone 1, 75% des loyers excèdent 12,2€/m².

La dispersion de loyers la plus importante se trouve dans la zone 6 (Roubaix, Tourcoing, Mons-en-Barœul, Wattrelos et Croix), ce qui reflète une grande hétérogénéité quant à la qualité des biens de cette zone.

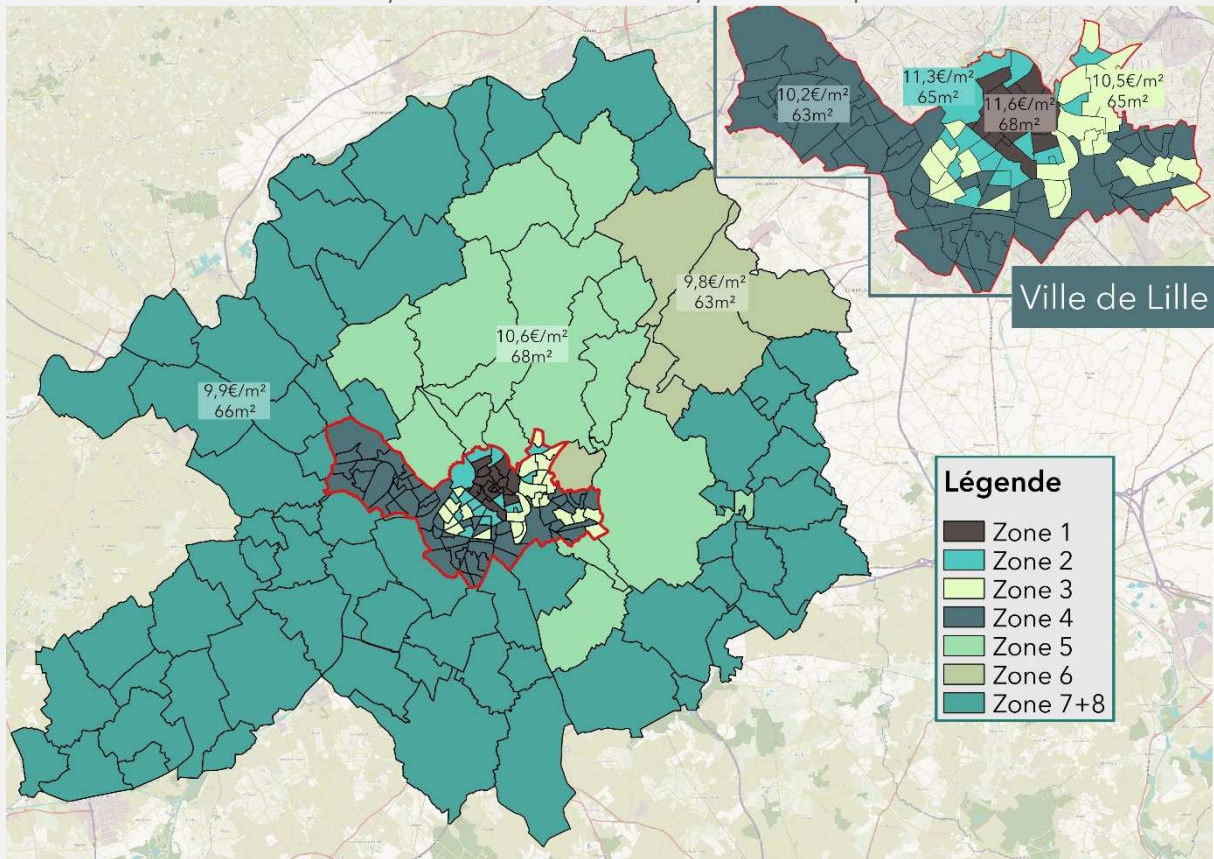
Figure 7 : Dispersion des loyers au mètre carré des T2



Source : Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2016 | ADIL59 | Traitement OLAP

# Les loyers des appartements T3

Carte 5 : Loyers médians et surfaces moyennes des T3 par zones



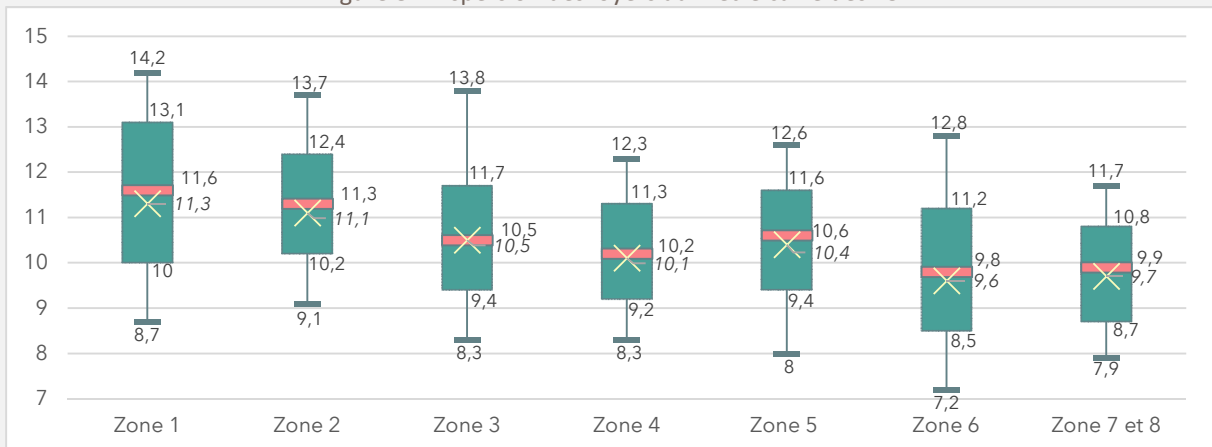
Source : OpenStreetMap©, Geofla©, Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2016 | ADIL59 | Traitement OLAP

Les loyers les plus élevés se retrouvent une fois encore dans les zones 1 et 2 de Lille.

La zone 5 affiche un loyer médian de 10,6€/m², plus important que ceux des zones 3 et 4 de la ville de Lille. En effet, les T3, majoritairement composés de deux chambres peuvent abriter des colocations, mais aussi attirer de jeunes couples, parfois désireux de s'installer en périphérie proche de Lille, où les loyers restent, malgré tout, plus abordables.

Tout comme pour les T2, c'est en zone 6 que le loyer médian des T3 est le plus faible, bien que très proche des loyers de la zone 7 et 8.

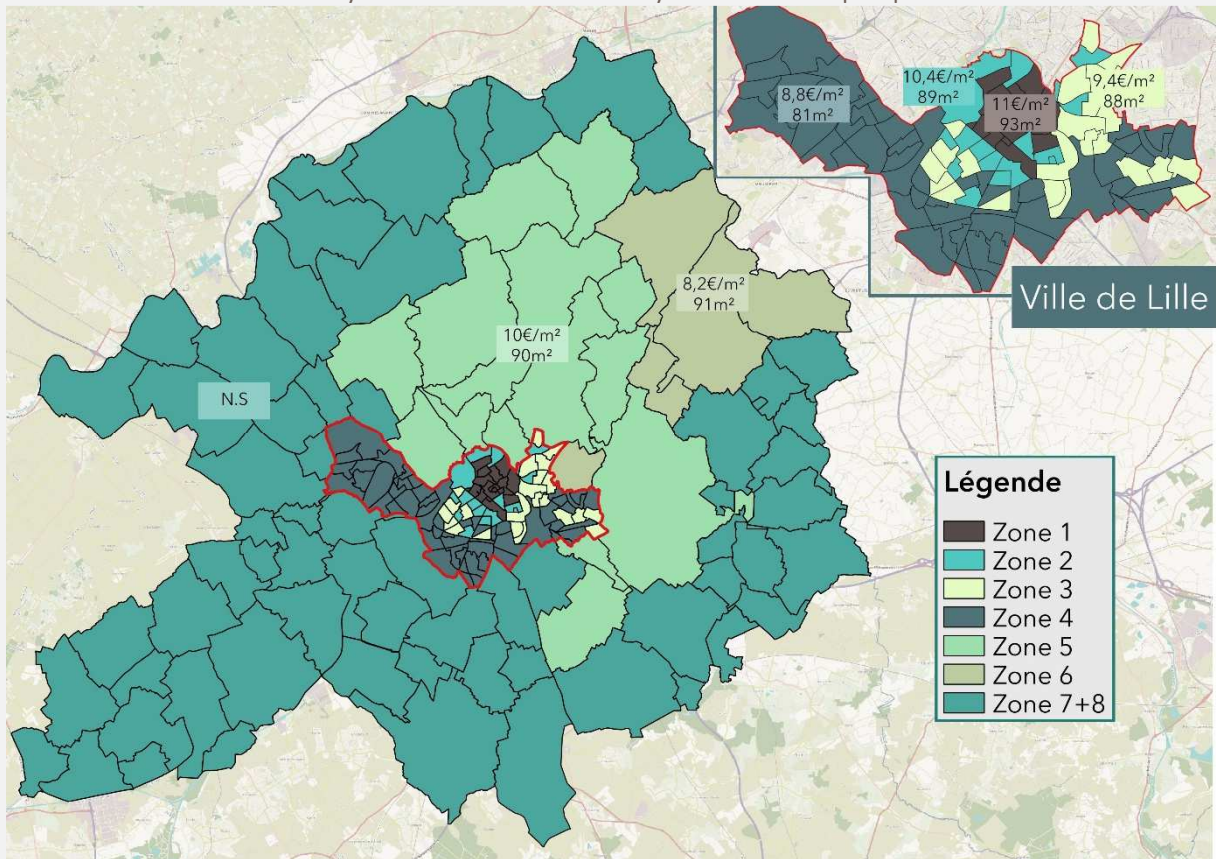
Figure 8 : Dispersion des loyers au mètre carré des T3



Source : Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2016 | ADIL59 | Traitement OLAP

# Les loyers des appartements T4 et plus

Carte 6 : Loyers médians et surfaces moyennes des T4 et plus par zones

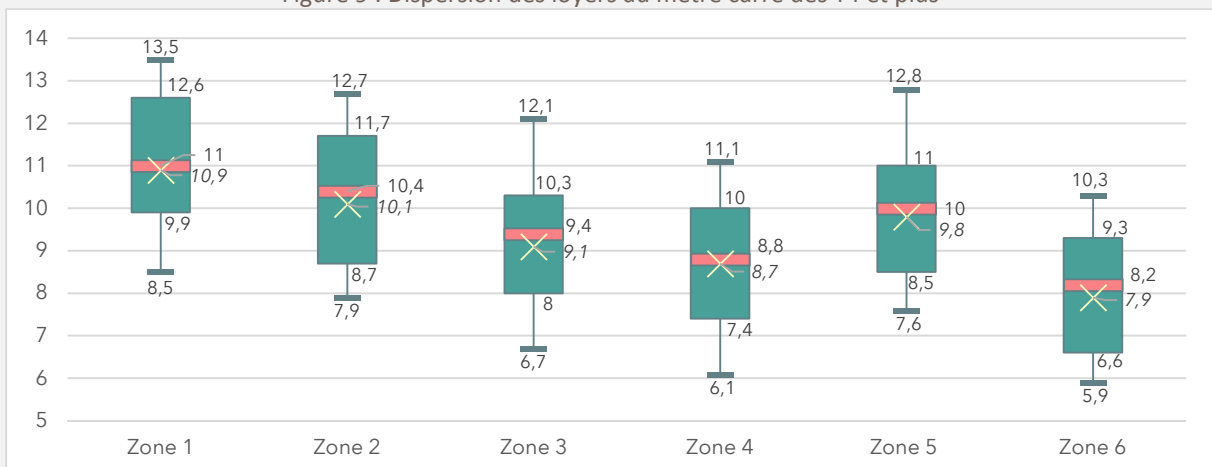


Source : OpenStreetMap©, Geofla©, Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2016 | ADIL59 | Traitement OLAP

La tendance observée dans les T3 s'affirme dans les plus grands logements : dans la zone 5 (Villeneuve d'Ascq, Lambersart, Marcq-en-Barœul, etc.), les loyers au mètre carré se rapprochent des loyers des zones les plus centrales de Lille.

Pour la zone 6, les loyers restent plus faibles. 10% des loyers au mètre carré sont supérieurs à 10,3 euros, tandis que cette part atteint plus de 50% en zones 1 et 2.

Figure 9 : Dispersion des loyers au mètre carré des T4 et plus



Source : Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2016 | ADIL59 | Traitement OLAP



La détermination d'un montant de loyer est multifactorielle. Si, nous l'avons vu, la localisation et le nombre de pièces jouent un rôle déterminant dans le montant du loyer, l'ancienneté du locataire revêt également une importance non négligeable.

En effet, l'Indice de Référence des loyers, la surface, la localisation des logements sont autant d'éléments susceptibles d'influer sur les niveaux de loyers.

Par ailleurs, les locataires qui occupent leur logement depuis plus de 10 ans règlent en moyenne un loyer 3 euros moins cher que celui des emménagés de l'année, pour une surface moyenne de 17m<sup>2</sup> plus importante.

Tableau 4 : Caractéristiques des loyers selon l'ancienneté du locataire

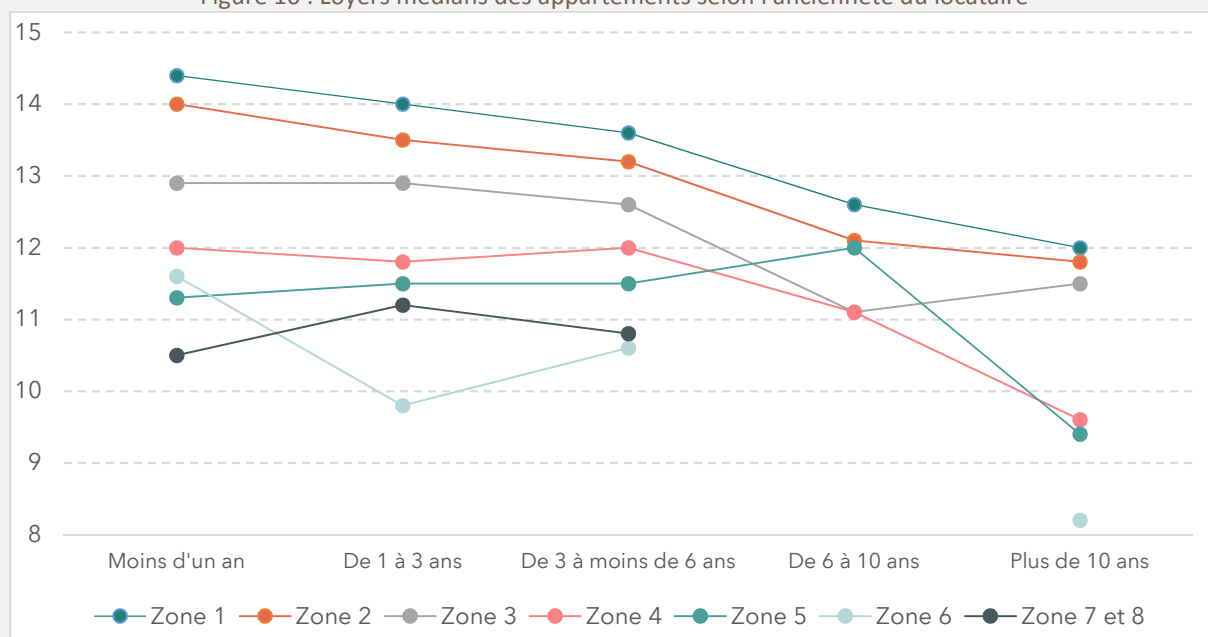
	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à moins de 6 ans	De 6 à 10 ans	Plus de 10 ans
<b>Ensemble</b>					
Loyer moyen	11	10,6	10,5	9,4	8
Surface hab moyenne	55	60	62	69	72
1er quartile	9,8	9,4	9,2	8	6,8
Loyer médian	11,8	11,4	11,3	10	8,3
3ème quartile	14,2	13,7	13,3	12	10,5
Nb enquêtes	4846	3882	1822	703	723
<b>Maisons</b>					
1er quartile	8,1	7,8	7,9	6,9	5,5
Loyer médian	9,6	9	9,2	8,5	7,3
3ème quartile	11,1	10,7	11,4	10	8,6
Nb enquêtes	366	345	196	125	153
<b>Appartements</b>					
1er quartile	10,3	10,2	10,1	9,3	7,9
Loyer médian	12,3	12	12	11	9,6
3ème quartile	14,8	14,3	13,9	13,5	12
Nb enquêtes	4480	3537	1626	578	570

Source : Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2016 | ADIL59 | Traitement OLAP

Les loyers médians des maisons sont nettement plus bas, en raison des typologies, mais aussi de la localisation de ce type de biens. Chez les emménagés de l'année, il existe 2,7€ d'écart entre le loyer médian des maisons et celui des appartements.

Le graphique ci-contre, qui ne s'intéresse qu'aux loyers médians des appartements, nous permet de constater que, à quelques exceptions près, et quelle que soit la zone observée, le loyer décroît avec l'ancienneté du locataire.

Figure 10 : Loyers médians des appartements selon l'ancienneté du locataire



Source : Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2016 | ADIL59 | Traitement OLAP

## Des constructions récentes aux loyers stabilisés

Les prix au mètre carré les plus faibles concernent la période d'après-guerre. La qualité du bâti, son architecture, sont autant d'éléments qui influencent les niveaux de loyers. L'isolation des bâtiments, notamment, joue sur les montants des charges. Ainsi, à loyer chargé équivalent, les montants des loyers hors charges seront plus faibles sur la période 1946-1970 que sur les autres périodes de construction.

La qualité architecturale pousse à la hausse les loyers. Ainsi les très anciens bâtiments, souvent situés dans les quartiers les plus valorisés, tendent à avoir des loyers plus élevés. 10% des loyers des logements construits avant 1946 sont supérieurs à 19€/m<sup>2</sup> contre 10% au-dessus de 16,7€/m<sup>2</sup> sur la période 1971-1990.

Les niveaux de loyers des constructions plus récentes restent stables. Le loyer médian dans les constructions d'après 2005 s'établit à 11,4€/m<sup>2</sup>.

Tableau 5 : Loyers au mètre carré selon l'époque de construction du logement

	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
<b>Ensemble</b>					
Loyer moyen	9,9	9,4	10,7	11,1	10,9
Surface habitable moyenne	59	66	56	62	66
1er quartile	8,6	8,3	9,4	10,2	10
Loyer médian	10,9	9,9	11,3	11,7	11,4
3ème quartile	14	11,9	13,8	13,6	12,8
Nb enquêtes	4046	1234	2126	2678	1892

Source : Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise 2016 | ADIL59 | Traitement OLAP

## En conclusion

Les éléments présentés ci-dessus nous permettent d'appréhender de façon synthétique les différents déterminants des montants de loyers.

Les interactions entre la localisation du bien, sa taille ou encore son époque de construction permettent d'expliquer à elles seules une grande partie de la fixation des loyers et en expliquer les variations.

Evidemment, d'autres éléments de nature exogène ont une importance indéniable dans cette fixation. Néanmoins, il nous est difficile aujourd'hui de pouvoir les identifier et surtout en quantifier l'incidence potentielle sur les loyers.

La poursuite des travaux de l'observatoire en 2017 permettra d'améliorer la fiabilité des résultats dans les zones périphériques de la MEL, grâce au développement des partenariats engagés avec les professionnels de l'immobilier.

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.

## Annexe : Liste des cartes, tableaux et figures

Figure 1 : Répartition du parc de résidences principales dans la MEL (et Avelin) .....	5
Figure 2 : Répartition des logements locatifs privés par nombre de pièces.....	6
Figure 3 : Répartition des logements locatifs privés selon la surface.....	7
Figure 4 : Répartition du parc locatif privé selon l'époque de construction .....	8
Figure 5 : Loyer au mètre carré dans l'agglomération lilloise.....	10
Figure 6 : Dispersion des loyers au mètre carré des T1.....	13
Figure 7 : Dispersion des loyers au mètre carré des T2.....	14
Figure 8 : Dispersion des loyers au mètre carré des T3.....	15
Figure 9 : Dispersion des loyers au mètre carré des T4 et plus .....	16
Figure 10 : Loyers médians des appartements selon l'ancienneté du locataire .....	18
Carte 1 : Zonage de l'observatoire des loyers .....	4
Carte 2 : Loyer médian au m <sup>2</sup> et surface par zone (maisons + appartements).....	10
Carte 3: Loyer médian et surface moyenne des T1 par zone .....	13
Carte 4 : Loyer médian et surface moyenne des T2 par zone .....	14
Carte 5 : Loyer médian et surface moyenne des T3 par zone .....	15
Carte 6 : Loyer médian et surface moyenne des T4 et plus par zone.....	16
Tableau 1 : Le parc locatif dans l'agglomération lilloise.....	5
Tableau 2 : Loyers moyens et médians au mètre carré dans l'agglomération lilloise .....	9
Tableau 3 : Loyers au m <sup>2</sup> dans l'agglomération lilloise : détails par type de parc et nombre de pièces.....	11
Tableau 4 : Caractéristiques des loyers selon l'ancienneté du locataire .....	17
Tableau 5 : Loyers au mètre carré selon l'époque de construction du logement .....	18

ADIL du Nord - 7 Bis rue racine, 59000 Lille

[www.adilnord.fr](http://www.adilnord.fr)

Directeur de publication : Francis Chassard

Rédaction : Rachel Bavdek, Marie Sant

