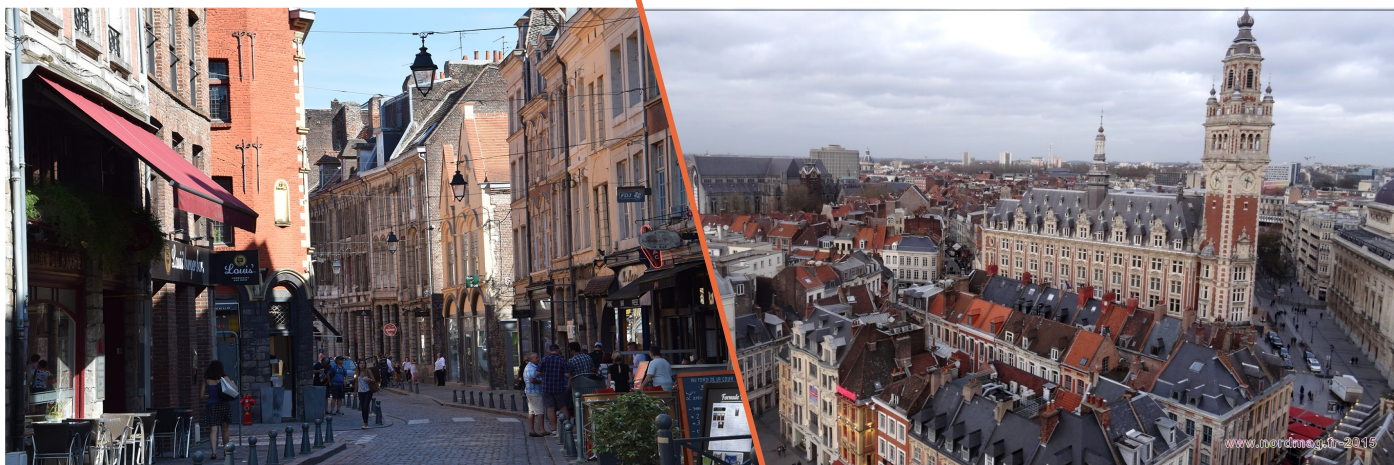




Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise

Résultats 2017



Agence interDépartementale d'Information
sur le Logement du Nord et du Pas-de-Calais



Sommaire :

I. Propos introductifs	p 2.
2. Méthodologie	p 2.
3. Le périmètre d'observation des loyers	p 3.
4. Le parc locatif privé dans le périmètre de l'observatoire : données de cadrage	p 4.
a) Répartition du parc locatif privé sur le territoire de l'agglomération lilloise	p 4.
b) Typologies et surfaces des logements du parc locatif privé de l'agglomération lilloise	p 5.
c) Typologies et époques de construction des logements du parc locatif privé de l'agglomération lilloise	p 6.
5. Les loyers du parc locatif privé : résultats de l'enquête 2017	p 8.
a) Analyse des loyers au regard de la typologie et de l'époque de construction des biens	p 9.
i. Des loyers médians plus importants dans la ville centre et ses communes associées	p 9.
ii. A loyers similaires, logements variés	p 11.
iii. Typologie et localisation des bien : impact sur les loyers	p 12.
• Les loyers des appartements T1	p 13.
• Les loyers des appartements T2	p 15.
• Les loyers des appartements T3	p 16.
• Les loyers des appartements T4 et plus	p 17.
b) Analyse des loyers au regard de l'époque de construction des biens	p 17.
i. Typologie et époque de construction : impacts sur les loyers	p 17.
ii. Localisation et époque de construction : impacts sur les loyers	p 19.
c) Analyse des loyers au regard de l'ancienneté des locataires	p 21.
Table des illustrations et glossaire	p 23.

PROPOS INTRODUCTIF

L'observatoire local des loyers de l'agglomération lilloise, porté par l'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais, fait partie du réseau national des observatoires des loyers depuis sa création.

Ce réseau, fort d'une trentaine d'observatoires locaux, est animé par l'Agence Nationale d'Information sur le Logement (ANIL) et l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP), sous l'égide du ministère en charge du logement.

Il est régi, de l'établissement des objectifs à la restitution des résultats, par une méthodologie stricte, commune à l'ensemble des observatoires, validée par un comité scientifique indépendant.

Les observatoires locaux des loyers ont pour objectif d'améliorer la connaissance des loyers pratiqués dans le parc locatif privé en fonction des différentes caractéristiques du logement avec pour vocation, in fine, de devenir, à la fois un réel outil d'aide à la mise en place de politiques publiques mais également une source d'information fiable destinée aux professionnels de l'immobilier et aux particuliers.

METHODOLOGIE

Les résultats diffusés dans ce document sont issus de l'enquête loyers 2017 menée par l'observatoire. Elle repose sur l'analyse de plus de 17 000 enquêtes provenant conjointement des données des professionnels de l'immobilier et des particuliers. Les données collectées sont représentatives de tous les segments du parc locatif privé (duquel sont exclus les logements HLM et les SEM) en termes de caractéristiques du logement : localisation, nombre de pièces, type d'habitat, mode de gestion, etc. Les règles appliquées sont identiques dans l'ensemble des observatoires.

L'observatoire a en charge la collecte et le premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence des données. Elles sont ensuite transmises à un Centre National de Traitement (CNT), dans notre cas l'OLAP, qui garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon les règles validées par le comité scientifique. Le CNT approfondit les contrôles, identifie les doublons potentiels et redresse l'échantillon par calage sur la structure du parc. Il met ensuite à disposition de l'observatoire les données redressées en vue de leur exploitation et leur diffusion locale.

Pour garantir la précision des résultats, seuls ceux établis à partir d'au moins 50 observations sont présentés dans ce document.

Le suivi de cette méthodologie garantit la comparabilité des résultats entre tous les observatoires du réseau.

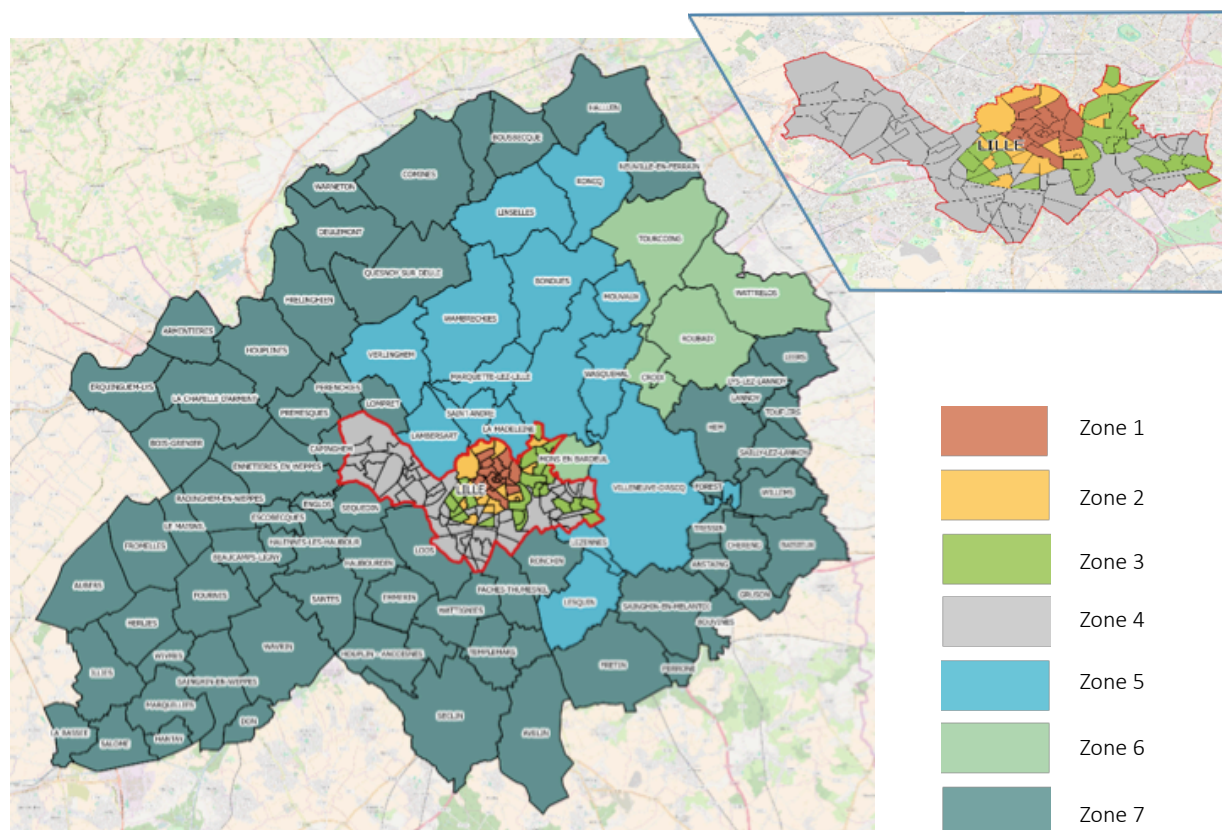
Pour plus d'informations et pour consulter les résultats des différents observatoires, rendez-vous sur le site : www.observatoires-des-loyers.org.

LE PERIMETRE D'OBSERVATION DES LOYERS

L'observatoire local des loyers de l'agglomération lilloise étudie les données de 91 communes. Ce périmètre comprend les 90 communes de la Métropole Européenne de Lille ainsi que la commune d'Avelin, rattachée à l'unité urbaine de Lille. La Métropole Européenne de Lille s'étant agrandie au 1^{er} Janvier 2017 avec les communes d'Aubers, Bois-Grenier, Fromelles, Le Maisnil et Radinghem-en-Weppes, l'Observatoire a étudié cette année cinq nouvelles communes. Afin de produire des résultats reflétant au mieux la réalité du territoire à l'étude, l'observatoire met en place un zonage. Il est établi à partir des résultats des enquêtes précédentes et vise à regrouper les communes ou IRIS aux loyers semblables toutes choses égales par ailleurs (à caractéristiques communes) tout en présentant un parc suffisant en effectif pour produire de la donnée cohérente.

Huit zones ont ainsi initialement été identifiées à partir des 91 communes. Néanmoins, en raison du caractère diffus du parc locatif privé et des difficultés de collecte dans les zones les plus périphériques, les zones 7 et 8 de l'observatoire ont dû être fusionnées en une seule zone (la zone 7). Cette fusion est effectuée systématiquement depuis deux ans.

Carte 1 : Périmètre de l'observatoire



Dans la ville de Lille et ses communes associées, les effectifs et la diversité du parc locatif privé ont permis l'identification de quatre zones. Celles-ci sont représentées par des agrégats d'IRIS. En dehors de la ville de Lille, les zones sont constituées de plusieurs communes regroupées en fonction de leurs caractéristiques communes. Ainsi, la zone 5 est constituée de 5 communes alors que la zone 7 en contient 70.

LE PARC LOCATIF PRIVE DANS LE PERIMETRE DE L'OBSERVATOIRE : DONNEES DE CADRAGE

Au recensement 2013, le territoire observé comptait plus de 110 000 logements locatifs privés loués vides non HLM (définition de l'INSEE). Ce parc connaît un accroissement puisqu'il a augmenté de près de 7% en cinq ans. Cette augmentation ne se répartit pas uniformément sur le territoire puisque si le parc locatif privé a progressé de 4,5% dans la ville de Lille et ses communes associées Lomme et Hellemmes, il s'est développé de 8,8% sur le reste du périmètre. Malgré cela, la ville de Lille, continue de représenter à elle seule, 44,5% du parc locatif privé loué vide. Cela se traduit par une densité de logements très hétérogène qui va de 49 logements locatifs privés au km² dans la zone 7, à 1414 logements locatifs privés au km² dans la ville de Lille et ses communes associées.

REPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVE SUR LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION LILLOISE

Tableau 1 : Le parc locatif privé dans l'agglomération Lilloise

Zone géographique	Nombre de logements locatifs privés	Part de ces logements*	Dont Maisons	Part des maisons en régime locatif privé**
Ville-Centre	49 476	44,5 %	3 983	8,0 %
Lille zone 1	11 536	10,4 %	169	1,5 %
Lille zone 2	13 711	12,3 %	407	3,0 %
Lille zone 3	11 880	10,7 %	1 156	9,7 %
Lille zone 4	12 349	11,1 %	2 251	18,2 %
Périphérique	61 733	55,5 %	24 670	40,0 %
Zone 5	18 746	16,9 %	5 867	31,3 %
Zone 6	21 533	19,4 %	8 461	39,3 %
Zone 7	21 455	19,3 %	10 342	48,2 %
Ensemble du périmètre observé	111 209	100 %	28 653	25,8 %

* par rapport à l'ensemble de l'agglomération

Source : Insee RP 2013

** par rapport à l'ensemble du parc dans la zone considérée

Si le parc ne se répartit pas uniformément sur le territoire, les caractéristiques des logements vont également varier d'une zone à l'autre.

De fait, la périphérie abrite 86% des maisons en location de notre territoire. Plus on s'éloigne de la ville centre, plus le nombre de logements individuels augmente. Cette observation peut également être formulée à une échelle plus fine puisque, si l'on observe les zones 1 et 2, le simple éloignement des quartiers centraux permet de constater une augmentation frappante du nombre de logements individuels : alors qu'ils représentent respectivement 1,5% et 3% des logements du parc locatif privé en zone 1 et 2 ; ils constituent 9,7% du parc de la zone 3 et 18,2% du parc de la zone 4.

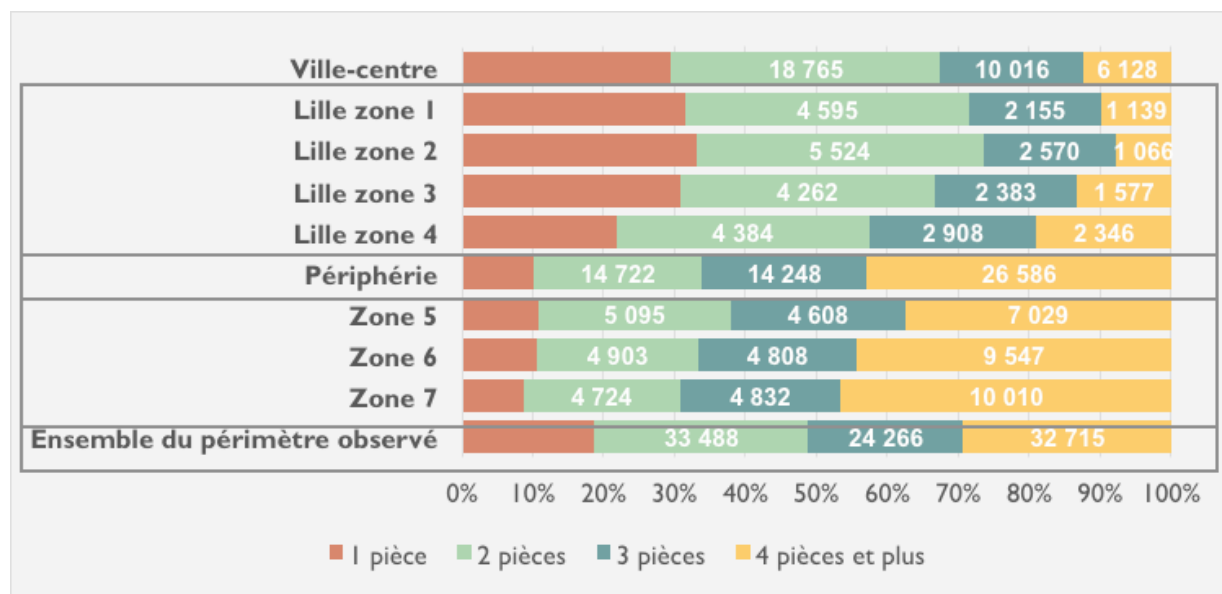
Les maisons ne représentent qu'1,5% du parc locatif privé loué vide dans la zone 1, tandis qu'elles représentent près d'un logement sur deux dans la zone 7, la plus périphérique de notre périmètre d'observation.

D'autres critères vont également jouer un rôle dans l'établissement des montants de loyers. Corrélié en partie à la nature du logement, maison ou un appartement, le nombre de pièces principales d'un logement fait partie des caractéristiques les plus incitantes sur les montants de loyers. D'autant que ces derniers sont généralement établis en relation avec la surface des biens.

TYOLOGIES ET SURFACES DES LOGEMENTS DU PARC LOCATIF PRIVE DE L'AGGLOMERATION LILLOISE

Dans l'ensemble de notre périmètre, les 2 pièces sont les typologies les plus fréquentes dans le parc locatif privé. Ils représentent près d'un tiers de l'ensemble du parc. Ils sont majoritairement présents dans la ville de Lille et ses communes associées (56% des T2 sont localisés à Lille), même si ce sont sur les typologies les plus petites ou à l'inverse les plus grandes que l'on retrouve les dispersions les plus éclatées.

Graphique 1 : Répartition du parc locatif privé selon le nombre de pièces du logement



Source : Insee RP 2013

Les studios sont essentiellement présents dans les zones les plus centrales de Lille : les zones 1 à 3 abritent 1/3 du parc locatif privé mais 57% des studios. Caractérisé par une forte population étudiante, le centre-ville Lillois catalyse une grande partie des logements « types » de cette population (T1 et T2) qui valorise le centre-ville et ses services par rapport aux communes plus périphériques, parfois plus proches des universités.

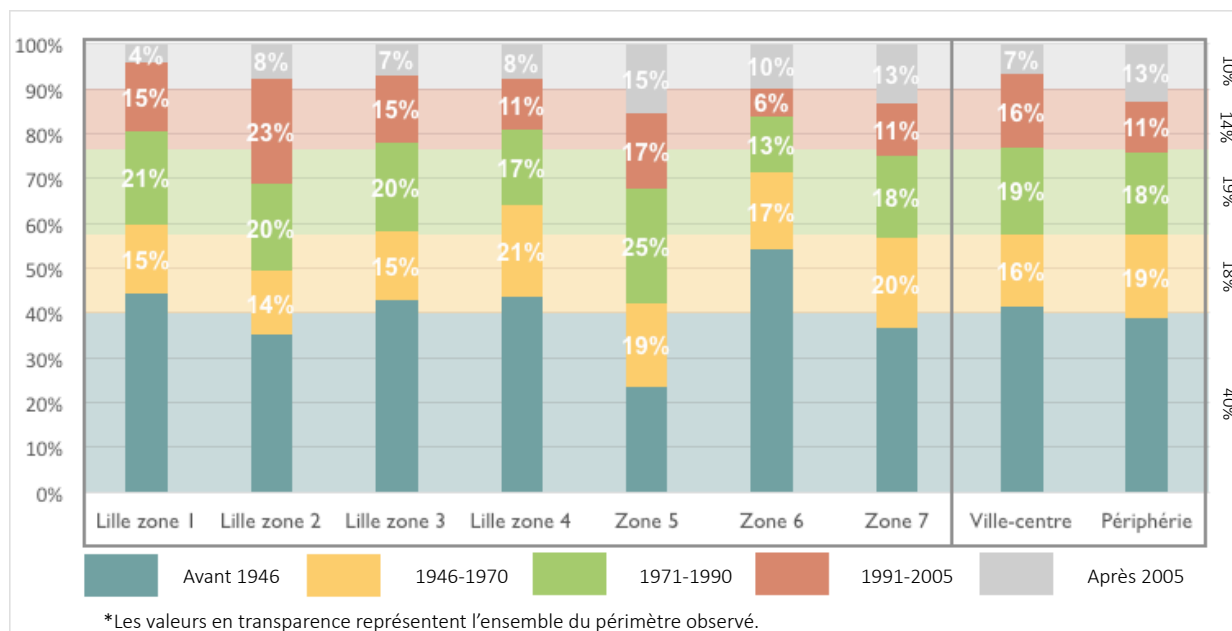
A l'inverse, plus l'on se dirige vers la périphérie, plus la proportion de grands logements (en lien avec le nombre de maisons) augmente. Près d'un logement sur deux possède plus de quatre pièces principales dans la zone 7. Ces caractéristiques ont une nette incidence sur les montants de loyers.

TYPLOGIES ET EPOQUES DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS DU PARC LOCATIF PRIVE DE L'AGGLOMERATION LILLOISE

Autre facteur susceptible de peser sur le montant des charges : l'époque de construction du bâtiment. Celle-ci joue à la fois sur la qualité architecturale du bien, mais également sur le confort offert au locataire à travers la qualité du bâti et de l'isolation. Observer la répartition du parc locatif privé en fonction de la période de construction des biens, nous permet à la fois d'anticiper un éventuel effet sur les montants de loyers mais aussi de mieux comprendre l'histoire des territoires et des mouvements de population.

La grande majorité des bâtiments du territoire d'étude a été construite avant la fin de la seconde guerre mondiale. Dans la zone 6 (Roubaix, Tourcoing, Mons-en-Barœul, Watrelos et Croix), plus d'un logement sur deux date de cette période. A l'inverse, dans la zone 5 (Lambersart, Villeneuve d'Ascq, etc.) moins d'un quart des logements ont été construits avant 1946. De fait, même si Villeneuve d'Ascq est la seule à avoir l'appellation « Ville Nouvelle », les communes constituant la zone étaient, à l'origine, des communes essentiellement péri-urbaines, dont le parc locatif privé s'est réellement étoffé à partir des années 1970. Cette densification des zones de la proche périphérie a pour origine la saturation de logements dans la ville-centre, mais également un désir des familles de s'excentrer vers la périphérie proche.

Graphique 2 : Répartition du parc locatif privé selon la période de construction



Source : INSEE RP 2013 (Attention, les données d'après 2005 sont à analyser avec prudence).

Si les caractéristiques des habitants du parc locatif privé ne sont pas prises en compte dans l'analyse des montants de loyers, il est toutefois intéressant de les examiner pour mieux percevoir les évolutions de loyers.

Les locataires du parc privé Lillois sont majoritairement jeunes, 39% d'entre eux ont moins de 25 ans contre 12% dans la périphérie. Cette population se concentre essentiellement dans l'hyper-centre de la ville. A l'inverse, une personne sur deux a 40 ans ou plus dans la périphérie (quelle que soit la zone observée), contre une sur cinq dans la ville de Lille.

Ces données trouvent écho dans le type d'activité exercé par les locataires. Environ 1/3 des locataires font partie de la population étudiante dans les zones 1 et 2. Dans les zones 5 et 7 entre 6 et 7 locataires sur 10 ont un emploi et près de 2 sur 10 sont à la retraite. Les zones 4 (la plus périphérique de Lille) et 6 (Mons-en-Barœul, Roubaix, Tourcoing, Wattlelos et Croix) se distinguent par des taux de locataires comptabilisés par l'INSEE comme étant au chômage supérieurs aux autres zones.

Tous ces chiffres influencent l'offre de logements locatifs privés et ses loyers. Ils permettent d'éclairer la lecture des résultats de l'enquête loyers de l'Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise pour l'année 2017.

LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE : RESULTATS DE L'ENQUETE 2017

En 2017, le loyer médian en euros au mètre carré est de 11€ sur l'ensemble de notre périmètre. Le terme « loyer médian » signifie que la moitié des loyers de la MEL et Avelin se situent en dessous de 11€ tandis que l'autre moitié se situe au-dessus.

Tableau 2 : Loyers moyens et médians en euros au mètre carré dans l'agglomération Lilloise

	Ensemble du parc locatif privé	Maisons	Appartements
Loyer moyen au m²	10,2 €	8,7 €	11,1 €
Surface habitable moyenne	61m ²	88m ²	51m ²
1 ^{er} quartile	9 €	7,4 €	9,9 €
Loyer médian	11 €	8,8 €	11,8 €
3 ^{ème} quartile	13,4 €	10,6 €	14,3 €
Nombre d'enquêtes	17 264	1 389	15 875

Source : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Lilloise. Traitement : OLAP

Les niveaux de loyers sont plus hétérogènes pour les appartements que pour les maisons. L'écart interquartile (3^{ème} quartile – 1^{er} quartile) y est de 4,4€ contre 3,2€ dans les maisons. Cela tient en partie au fait que les appartements sont susceptibles de présenter des caractéristiques plus hétérogènes que les maisons et s'adressent également à un public plus large. On retrouve en effet très peu de petites typologies dans les maisons. Or, ce sont ces petites typologies qui tendent à tirer les loyers au mètre carré vers le haut tout en augmentant l'étendue des loyers observés.

On le constate depuis de nombreuses années : plus un bien est grand, plus le loyer au m² diminue. Avec une surface habitable moyenne de 88m², les maisons ont un loyer médian de 8,8€/m² alors qu'avec en moyenne 37m² de moins, le loyer médian des appartements s'élève à 11,8€/m².

Les montants de loyers et surfaces moyennes sont stables dans le temps comme le montre la figure ci-dessous.

Figure 1 : Loyers médians et surfaces moyennes selon l'année de collecte



Source : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Lilloise. Traitement : OLAP

Bien que notre méthodologie d'enquête ne nous permette pas de mesurer des évolutions, nous pouvons tout de même identifier une certaine stabilité entre les années de collecte. Cette donnée est fiable et cohérente puisque depuis plusieurs années, l'Indice de Révision des Loyers (IRL) est très faible. La grande majorité du parc locatif privé de notre territoire étant soumis à l'encadrement des loyers en évolution, cette donnée associée à la stabilité de collecte explique en grande partie cette continuité.

Un même loyer médian en euros au mètre carré peut d'ailleurs représenter des logements aux caractéristiques bien distinctes.

Tableau 3 : Exemples de logements enquêtés dont le loyer est égal au loyer médian observé (11€/m²)

Type de construction	Zonage	Taille du logement	Période de construction	Surface	Ancienneté d'emménagement
Appartement	Zone 2	4 pièces et plus	1991-2005	76m ²	Moins d'un an
Maison	Zone 4	3 pièces	1946-1970	50m ²	Plus d'un an
Appartement	Zone 7	2 pièces	1971-1990	42m ²	Plus d'un an

Source : Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise. Traitement : OLAP

Cette hétérogénéité dans les caractéristiques des logements nous amène à nous intéresser aux différents aspects des logements susceptibles d'avoir une incidence sur les montants de loyers. La localisation des biens est l'une de ces caractéristiques majeures.

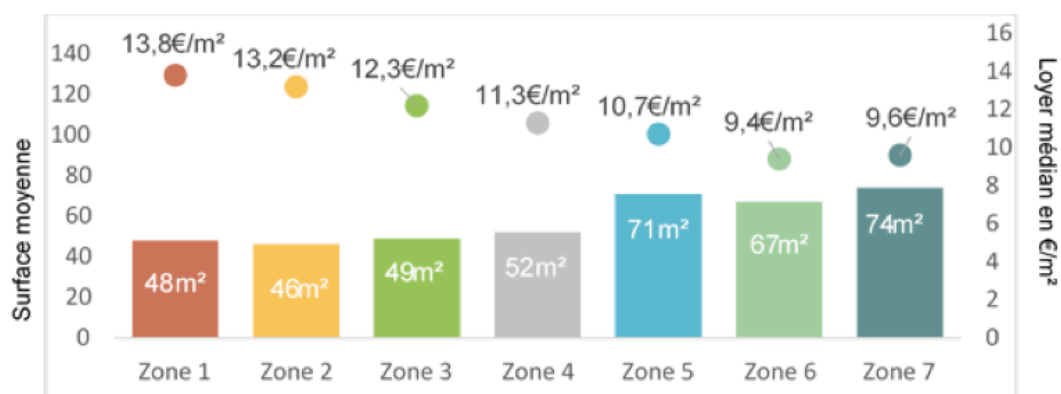
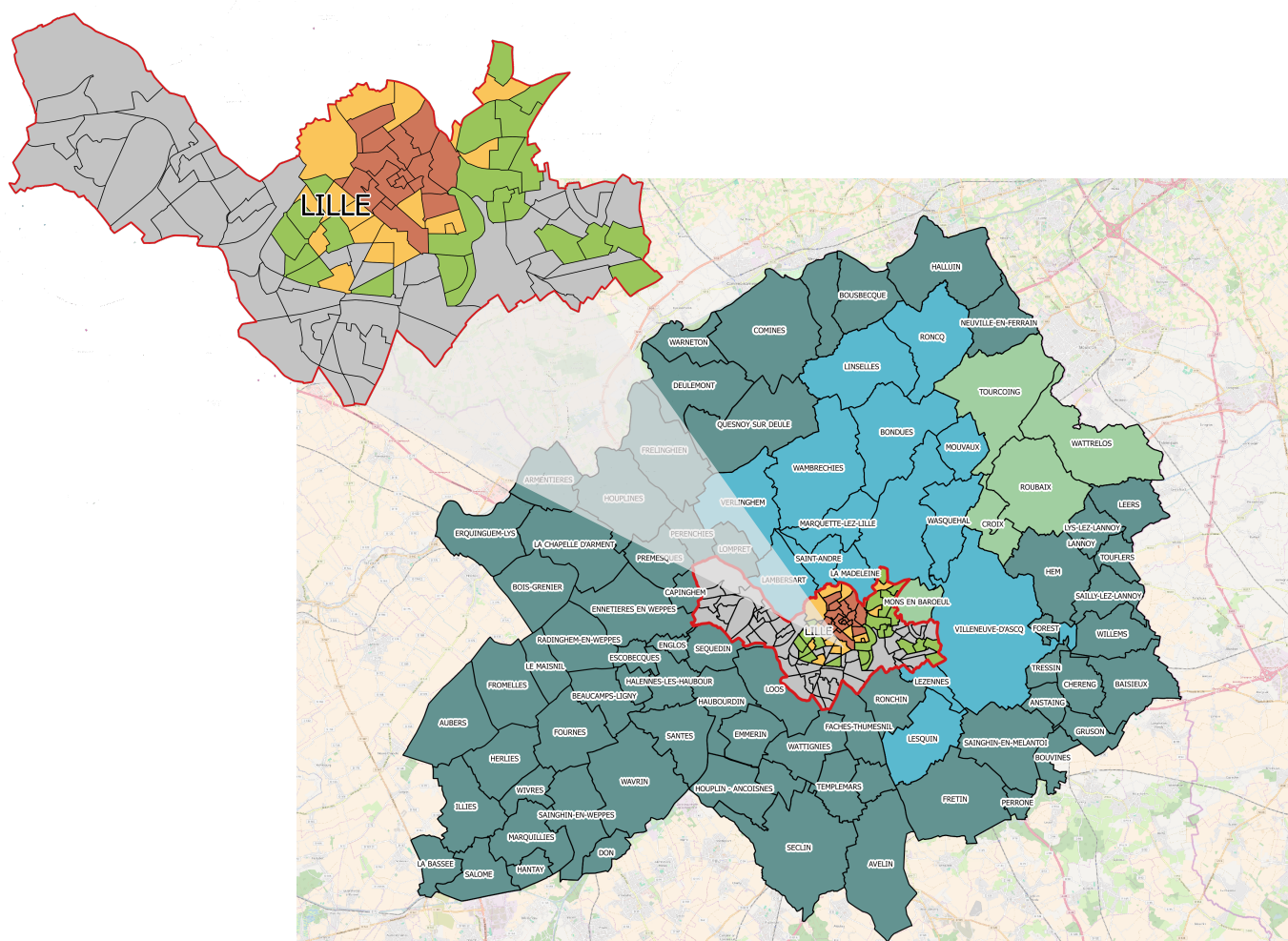
ANALYSE DES LOYERS AU REGARD DE LA TYPOLOGIE ET DE LA LOCALISATION DES BIENS

DES LOYERS MEDIANS PLUS IMPORTANTS DANS LA VILLE CENTRE ET SES COMMUNES ASSOCIEES

Les loyers médians en euros au mètre carré diminuent au fur et à mesure que nous nous éloignons de la ville centre et de son centre-ville. L'analyse globale des loyers en fonction de leur répartition révèle en effet une distinction certaine entre la ville centre et la périphérie de l'agglomération. Dans la ville de Lille et ses communes associées le loyer médian est de 12,6€/m² contre 9,9€/m² en périphérie. Sur ce même modèle, le loyer médian de la zone 6 (Roubaix, Tourcoing, Wattrelos, Mons-en-Barœul, Croix) est de 4,4€/m² moins important que celui de la zone 1 (hyper centre de Lille).

Cette différence s'explique en partie, outre l'attractivité de la ville-centre, par la surface moyenne des biens. Nous l'avons vu, plus un bien est petit, plus son loyer au m² est élevé et, de même que les loyers médians diminuent en s'excentrant de Lille, les surfaces, elles, augmentent. En moyenne, les logements de la zone 7 ont une surface de 28m² plus importante que celle de la zone 2.

Carte 2 : Loyers médians au m² par zone (maisons + appartements)



A LOYERS SIMILAIRES, LOGEMENTS DIFFERENTS

Des loyers mensuels moyens proches peuvent ainsi correspondre à des biens de natures variées. Alors qu'en zone 1, le loyer mensuel moyen est de 620€/mois et qu'en zone 7, il est de 664€/mois, le graphique ci-dessous (tableau 4) nous permet de constater que les caractéristiques des biens derrière des loyers relativement similaires sont susceptibles, elles, d'être très différenciées. L'étude de la typologie des logements nous permet donc de conforter nos premiers constats.

Tableau 4 : Loyers au m² dans l'agglomération lilloise : détail par type de parc et nombre de pièces

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Ensemble				
Loyer moyen	15,1€/m ²	12€/m ²	9,9€/m ²	8,5€/m ²
Surface habitable moyenne	27m ²	44m ²	67m ²	96m ²
1 ^{er} quartile	13,1€/m ²	10,7€/m ²	8,8€/m ²	7,2€/m ²
Loyer médian	15,6€/m ²	12,3€/m ²	10,2€/m ²	8,6€/m ²
3 ^{ème} quartile	18,2€/m ²	14€/m ²	11,4€/m ²	10,1€/m ²
Nombre d'enquêtes	3 972	6 808	4 312	2 172
Maisons				
Loyer moyen	Non diffusable	10,9€/m ²	9,2€/m ²	8,5€/m ²
Surface habitable moyenne		46m ²	68m ²	98m ²
1 ^{er} quartile		8,9€/m ²	7,8€/m ²	7,2€/m ²
Loyer médian		11,1€/m ²	9,7€/m ²	8,5€/m ²
3 ^{ème} quartile		14,2€/m ²	10,9€/m ²	10,1€/m ²
Nombre d'enquêtes		79	293	1003
Appartements				
Loyer moyen	15,1€/m ²	12,1€/m ²	10,2€/m ²	8,7€/m ²
Surface habitable moyenne	27m ²	44m ²	66m ²	92m ²
1 ^{er} quartile	13,1€/m ²	10,8€/m ²	9,1€/m ²	7,5€/m ²
Loyer médian	15,6€/m ²	12,4€/m ²	10,3€/m ²	8,8€/m ²
3 ^{ème} quartile	18,3€/m ²	14€/m ²	11,5€/m ²	10,1€/m ²
Nombre d'enquêtes	3 958	6 729	4 019	1 169

Source : Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise. Traitement : OLAP

Un studio, dans l'agglomération lilloise, est loué pour un loyer médian de 15,6€/m² pour 27m². Les loyers sont assez dispersés puisque l'écart interquartile est de 5,1€, 50% des loyers se situent entre 13,1 et 18,2€/m². Plus le nombre de pièces augmente plus les loyers se resserrent puisque, dans les 4 pièces et plus, l'écart interquartile baisse à 2,9€ pour un loyer médian à 8,6€/m².

Le type d'habitat a un impact net sur les montants de loyers puisqu'à typologie similaire, les loyers médians sont moins élevés dans les maisons. Une nouvelle fois, la combinaison des caractéristiques associées aux maisons justifie cet impact : la localisation, des locataires souvent plus anciens, des surfaces plus importantes à typologie similaire, etc.

Afin de rapprocher des données strictement comparables, nous avons pris le parti d'exclure les appartements de la suite de notre analyse des loyers au regard de la localisation et de la typologie des biens.

TYPOLOGIE ET LOCALISATION DES BIENS : IMPACTS SUR LES LOYERS

Carte 3 : Zonage de l'observatoire

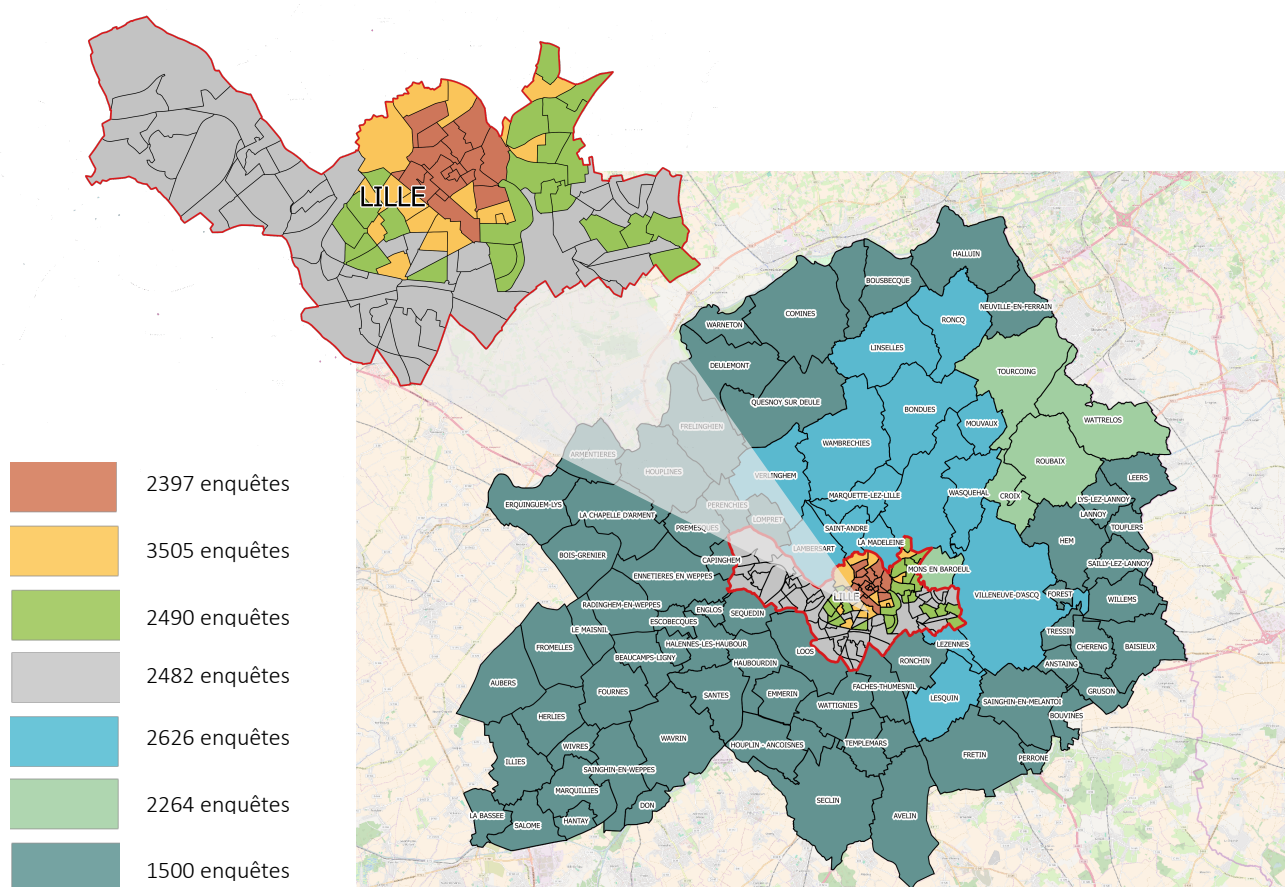


Tableau 5 : Nombre d'enquêtes par zone et typologie des appartements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Ville-centre	3 171 enquêtes	4 383 enquêtes	2 410 enquêtes	662 enquêtes
Lille zone 1	827 enquêtes	943 enquêtes	473 enquêtes	134 enquêtes
Lille zone 2	1 151 enquêtes	1 480 enquêtes	687 enquêtes	159 enquêtes
Lille zone 3	679 enquêtes	997 enquêtes	575 enquêtes	170 enquêtes
Lille zone 4	514 enquêtes	963 enquêtes	675 enquêtes	199 enquêtes
Périphérie	787 enquêtes	2 346 enquêtes	1 609 enquêtes	507 enquêtes
Lille zone 5	310 enquêtes	1 033 enquêtes	746 enquêtes	230 enquêtes
Lille zone 6	345 enquêtes	818 enquêtes	555 enquêtes	190 enquêtes
Lille zone 7	132 enquêtes	495 enquêtes	308 enquêtes	87 enquêtes

Quelle que soit le nombre de pièces, la hiérarchie des zones est la même. Les loyers les plus élevés sont observés dans la ville de Lille et les plus abordables se situent dans la zone 6.

Tableau 6 : Loyers médians des appartements selon la zone

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Ville-centre	16,1€/m²	12,8€/m²	10,7€/m²	9,8€/m²
Lille zone 1	16,8€/m ²	13,7€/m ²	11,5€/m ²	10,7€/m ²
Lille zone 2	16,3€/m ²	12,8€/m ²	11€/m ²	10,1€/m ²
Lille zone 3	15,7€/m ²	12,5€/m ²	10,3€/m ²	9,3€/m ²
Lille zone 4	15€/m ²	12,2€/m ²	10,3€/m ²	9€/m ²
Périphérie	13,3€/m²	11,8€/m²	10€/m²	8,3€/m²
Lille zone 5	13,6€/m ²	11,9€/m ²	10,1€/m ²	9,5€/m ²
Lille zone 6	12,8€/m ²	11,7€/m ²	9,7€/m ²	7,7€/m ²
Lille zone 7	13,2€/m ²	11,7€/m ²	10€/m ²	8,2€/m ²
Ensemble de l'agglomération	15,6€/m²	12,4€/m²	10,3€/m²	8,8€/m²

Source : Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise. Traitement : OLAP

La différence de loyers à typologies similaires la plus flagrante concerne les studios. La surface moyenne des biens varie peu d'une zone à l'autre (26m² en zone 1,2 et 4 contre 30m² en zone 5 et 7), mais il existe une différence de 4€ entre les loyers médians des studios de la zone 1 et de la zone 6.

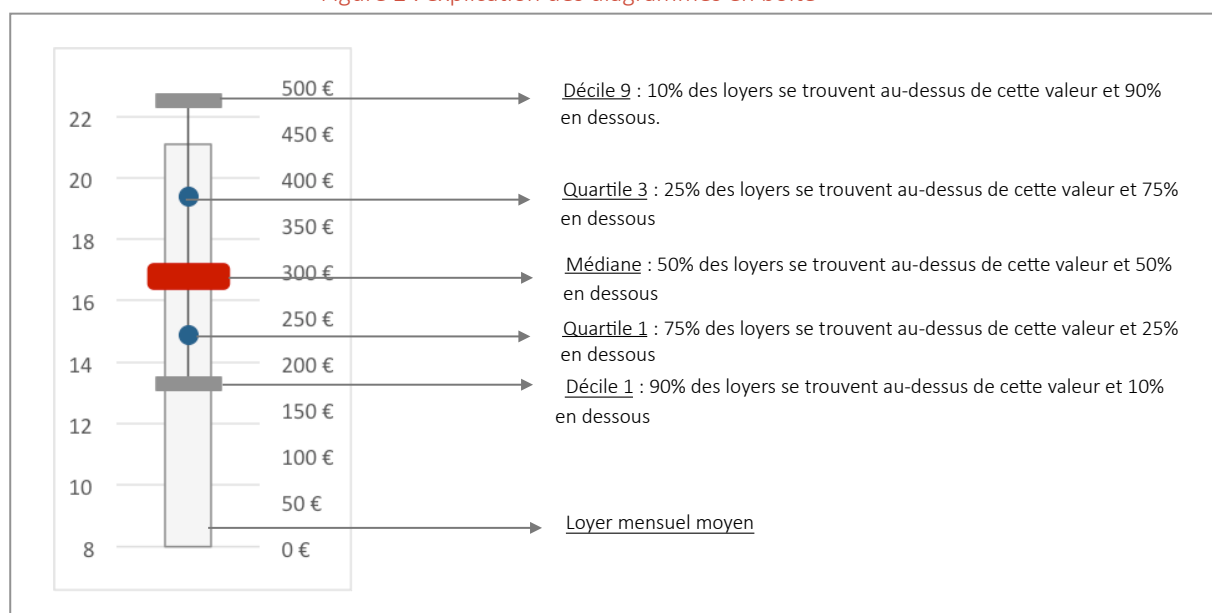
Les loyers des 2 et 3 pièces sont plus resserrés. Entre la ville-centre et la périphérie, on observe une différence d'1€/m² pour les 2 pièces et de 0,7€/m² pour les 3 pièces.

Les grands logements (4 pièces et plus) sont, eux, plus hétérogènes tant au niveau des surfaces que des loyers médians. Si en zone 4, les 4 pièces et plus font en moyenne 82m², ils font 100m² dans la zone 1.

La zone 5 (Lambersart, Villeneuve d'Ascq, Wambrechies, etc.) tend à avoir des loyers qui se rapprochent des loyers lillois. Avec un loyer médian de 9,5€/m² elle possède des loyers plus importants que les zones 3 et 4 de Lille.

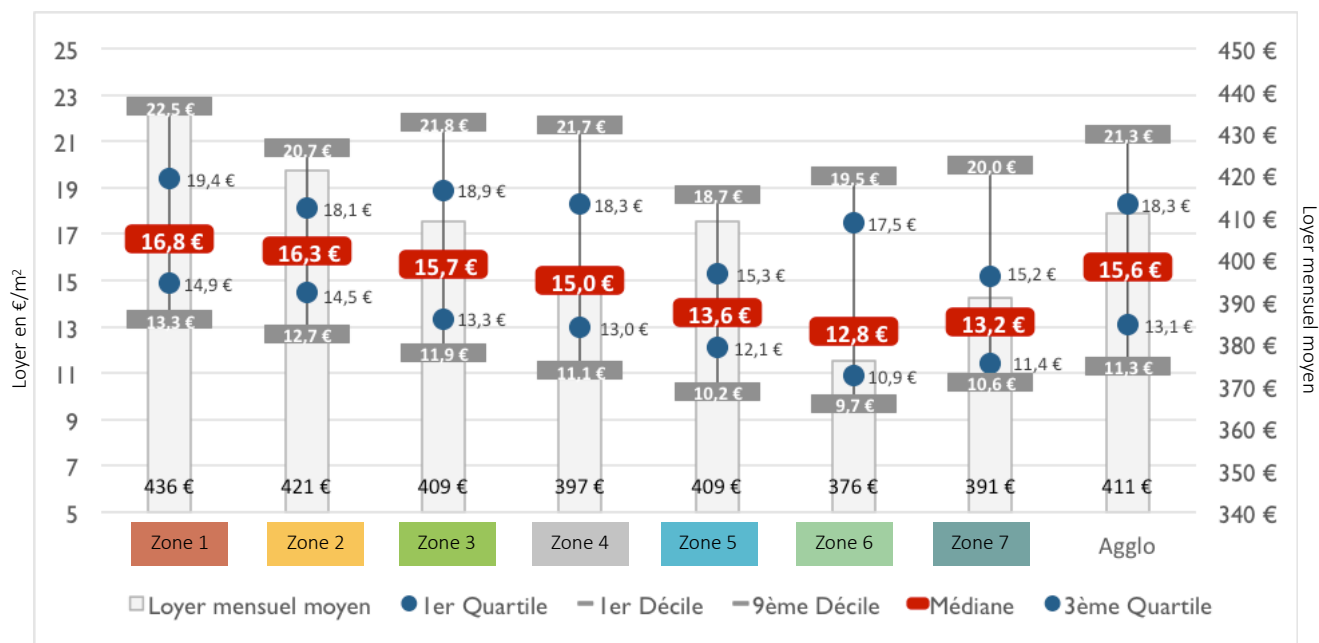
La dispersion des loyers varie également en fonction du nombre de pièces. Les diagrammes en boîte nous permettent d'appréhender pleinement ces variations.

Figure 2 : explication des diagrammes en boîte



Les loyers des appartements T1

Figure 3 : Dispersion des loyers au m² des appartements d'1 pièce par zone



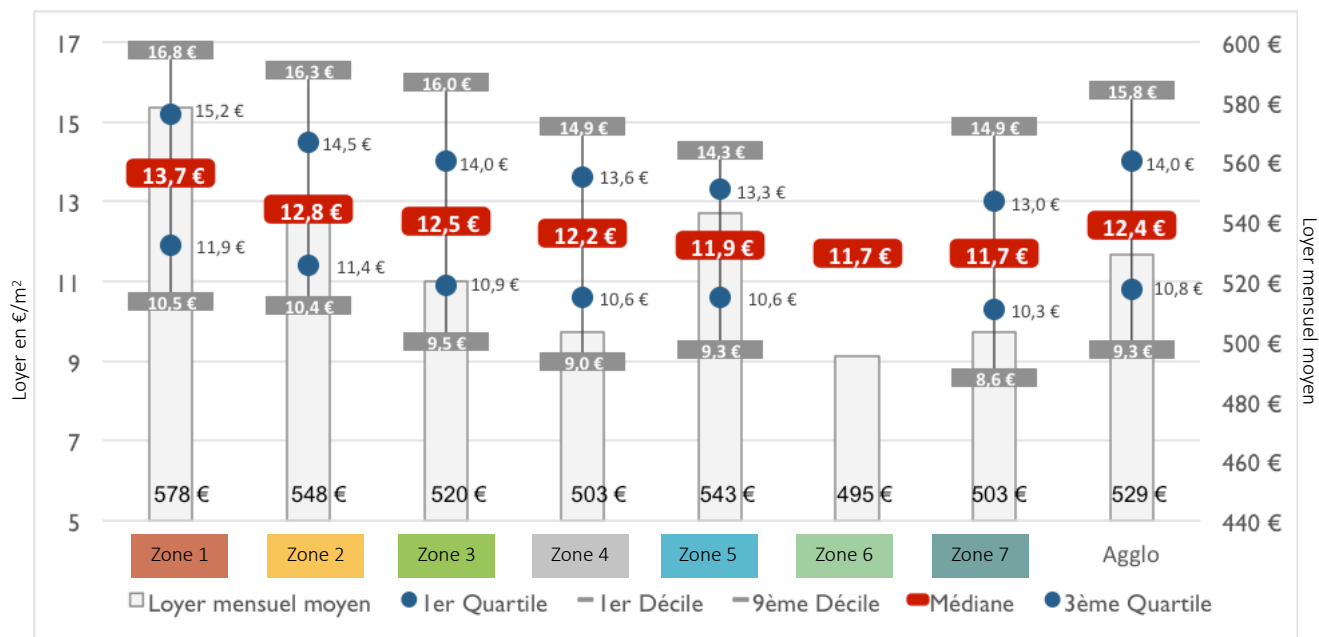
Source : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Lilloise. Traitement : OLAP

L'observation des loyers des T1 révèle que, quel que soit le périmètre, l'écart entre les 10% de loyers les plus abordables et les 10% de loyers les plus importants est très élevé. A l'échelle de l'agglomération, 80% des loyers des studios se situent entre 11,3€/m² et 21,3€/m². Cette tendance est visible dans chacune des zones du territoire à l'étude.

Avec un loyer mensuel moyen proche de celui de l'agglomération, la zone 5 est celle où les loyers sont les plus homogènes. 50% des loyers sont compris entre 12,1€/m² et 15,3€/m².

Les loyers des appartements T2

Figure 4 : Dispersion des loyers au m² des appartements de 2 pièces par zone



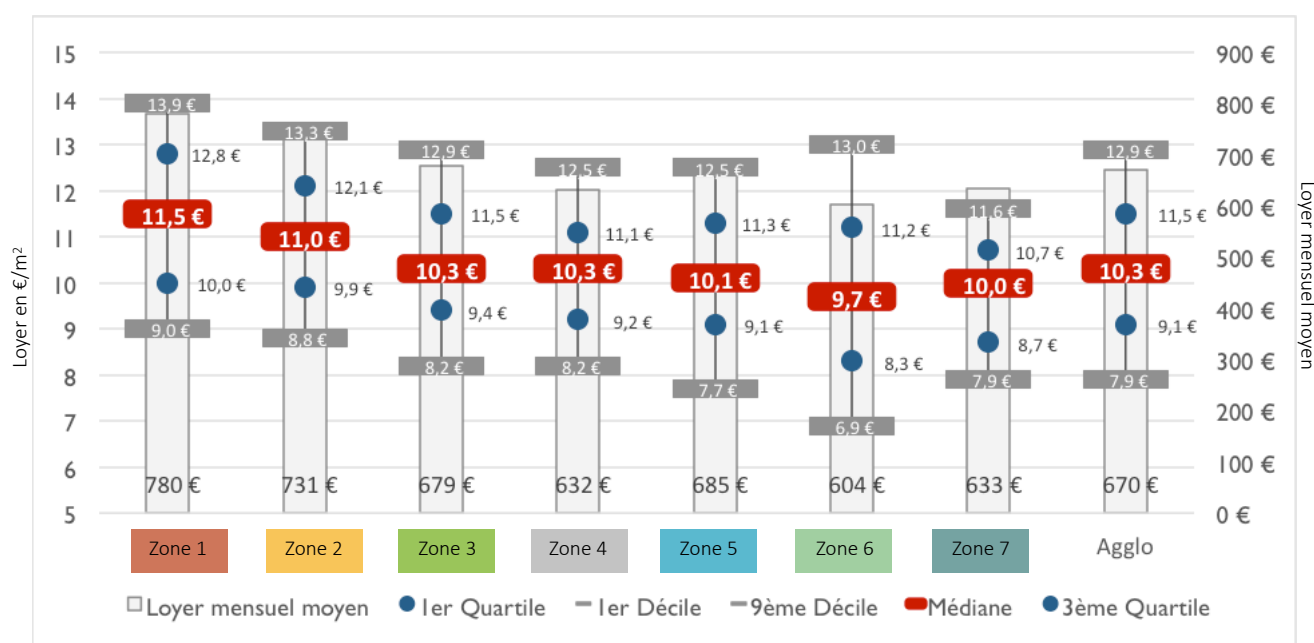
Source : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Lilloise. Traitement : OLAP

En ce qui concerne les T2, les écarts de loyers sont moins importants. On remarque 6,5€ d'écart entre les 10% des loyers les plus élevés (15,8€/m²) et les 10% de loyers les plus faibles (9,3€/m²).

Les loyers les plus « stables » des 2 pièces se retrouvent dans la zone 5, où 50% des loyers se situent entre 10,6 et 13,6€/m². Le loyer mensuel moyen y est supérieur à celui de l'agglomération puisqu'il est de 543€/mois contre 529€/mois dans l'agglomération.

Les loyers des appartements T3

Figure 5 : Dispersion des loyers au m² des appartements de 3 pièces par zone



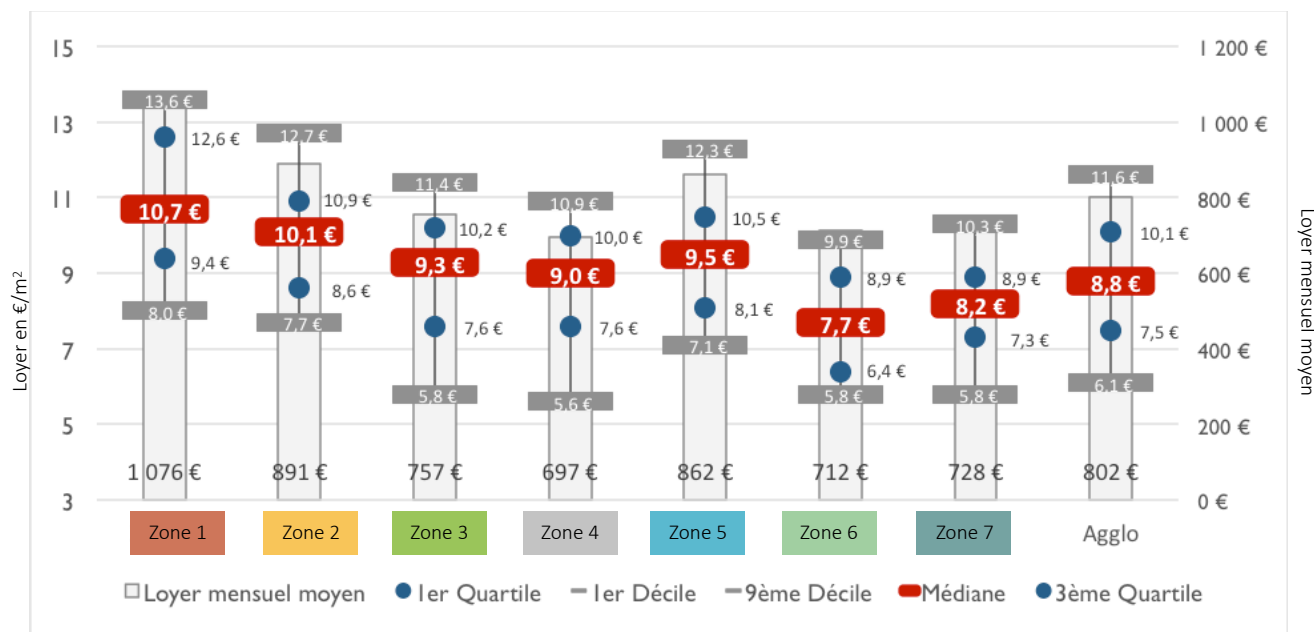
Source : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Lilloise. Traitement : OLAP

Les appartements de 3 pièces ont un loyer mensuel moyen de 670€ à l'échelle de l'agglomération. En comparaison, il est de 780€ en zone 1. 80% des loyers se situent entre 7,9 et 12,9€/m².

Les loyers les plus faibles se retrouvent dans la zone 6 puisque 10% des loyers sont inférieurs à 6,9€/m². Cependant, avec 10% de loyers supérieurs à 13€/m², il existe tout de même dans la zone 6 une part de loyers assez élevés. Certains quartiers des communes composant cette zone sont en effet prisés par la population. Mais ces loyers relativement importants restent minoritaires puisque le loyer médian reste tout de même, le plus faible de l'agglomération (9,7€/m²).

Les loyers des appartements T4 et plus

Figure 6 : Dispersion des loyers au m² des appartements de 4 pièces et plus par zone



Source : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Lilloise. Traitement : OLAP

Concernant les plus grandes typologies, la diversité des biens a une grande incidence sur les montants de loyers. En zone 1, dans l'hyper-centre de Lille, le loyer mensuel moyen est de 1 076 € pour un loyer médian au m² de 10,7 €. Nous l'avons vu, les grandes typologies sont majoritairement des appartements dans ce secteur. Mais il est important de souligner que ces appartements sont, pour une bonne partie d'entre eux, occupés en colocation. Ce phénomène engendre, au moins en partie, une hausse des loyers sur un secteur déjà très recherché.

Avec un loyer médian de 9,5 €/m², la zone 5, pour les T4 et plus, nous l'avons vu se retrouve au niveau des loyers lillois. Les 10% de loyers supérieurs à 12,3 €/m² se rapprochent de ceux de la zone 2 Lilloise, en partie pour des raisons architecturales, de type de biens ou encore d'effet de localisation.

ANALYSE DES LOYERS AU REGARD DE L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES BIENS

TYPOLOGIE ET ÉPOQUE DE CONSTRUCTION : IMPACTS SUR LES LOYERS

L'analyse des loyers en fonction de la typologie des biens et de leurs localisations doit être associée à l'époque de construction d'un logement. En effet, celle-ci impacte directement l'aspect et la qualité du bâti et joue donc un rôle important dans la détermination du montant d'un loyer.

Figure 7 : Loyers au m² dans l'agglomération lilloise par type de parc et époque de construction

		Ensemble	Maisons	Appartements
<div> <div>Avant 1946</div> </div>	Loyer moyen	9,8€/m ²	8,1€/m ²	11,6€/m ²
	Surface habitable moyenne	59m ²	84m ²	46m ²
	1 ^{er} quartile	8,4€/m ²	6,8€/m ²	10,2€/m ²
	Loyer médian	10,9€/m²	8,3€/m²	12,6€/m²
	3 ^{eme} quartile	14€/m ²	10€/m ²	15,5€/m ²
	Nombre d'enquêtes	5 041	798	4 243
<div> <div>1946 - 1970</div> </div>	Loyer moyen	9,7€/m ²	8,6€/m ²	10,4€/m ²
	Surface habitable moyenne	62m ²	82m ²	55m ²
	1 ^{er} quartile	8,6€/m ²	7,5€/m ²	9,1€/m ²
	Loyer médian	10,2€/m²	9,1€/m²	10,9€/m²
	3 ^{eme} quartile	12,5€/m ²	10,3€/m ²	13,5€/m ²
	Nombre d'enquêtes	1 894	169	1 725
<div> <div>1971 - 1990</div> </div>	Loyer moyen	10,5€/m ²	9,6€/m ²	10,9€/m ²
	Surface habitable moyenne	57m ²	96m ²	50m ²
	1 ^{er} quartile	9,3€/m ²	8,1€/m ²	9,5€/m ²
	Loyer médian	11,1€/m²	9,5€/m²	11,5€/m²
	3 ^{eme} quartile	13,6€/m ²	11,4€/m ²	14€/m ²
	Nombre d'enquêtes	3 516	137	3 379
<div> <div>1991 - 2005</div> </div>	Loyer moyen	11,1€/m ²	9,8€/m ²	11,6€/m ²
	Surface habitable moyenne	61m ²	102m ²	53m ²
	1 ^{er} quartile	10,2€/m ²	8,5€/m ²	10,6€/m ²
	Loyer médian	11,7€/m²	10€/m²	12,2€/m²
	3 ^{eme} quartile	13,7€/m ²	11,1€/m ²	14,2€/m ²
	Nombre d'enquêtes	3 617	150	3 467
<div> <div>Après 2005</div> </div>	Loyer moyen	10,5€/m ²	10€/m ²	10,7€/m ²
	Surface habitable moyenne	68m ²	100m ²	61m ²
	1 ^{er} quartile	9,7€/m ²	9,1€/m ²	10€/m ²
	Loyer médian	11,1€/m²	10,4€/m²	11,3€/m²
	3 ^{eme} quartile	12,5€/m ²	11,5€/m ²	12,7€/m ²
	Nombre d'enquêtes	3 196	135	3 061

Source : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Lilloise. Traitement : OLAP

« Les immeubles réhabilités sont en principe codés selon l'époque de construction de l'immeuble sauf si une réhabilitation lourde (qui affecte la structure de l'immeuble) est intervenue ».
Guide d'enquêtes des observatoires des loyers.

Le loyer médian le plus élevé se retrouve sur la période de construction 1991-2005. Avec 11,7€/m², il est 1,5€ plus important que celui des logements construits sur la période 1946-1970. Ces derniers possèdent des caractéristiques, au niveau de l'isolation notamment, qui pèsent sur le montant des charges aboutissant parfois sur un loyer toutes charges comprises, proche de celui ces logements plus récents.

Les logements les plus récents, quant à eux, ont des loyers davantage resserrés autour de la médiane. 50% des loyers des logements construits après 2005 se situent entre 9,7 et 12,5€/m² soit un écart interquartile de 2,8€ contre un écart de 5,6€ pour les logements d'avant 1946. La standardisation des logements tant dans l'architecture que dans les normes de construction joue un rôle important dans ce constat.

Les disparités sont également plus importantes dans les appartements que dans les maisons. Les appartements d'avant-guerre auront un loyer médian à 12,6€/m² contre 10,9€/m² pour les logements directement construits après-guerre jusqu'avant les années 70. Il faut y voir ici, une forte incidence des studios, majoritairement présents dans l'ancien et en particulier, au moins dans la ville de Lille, dans d'anciens logements individuels réhabilités en plusieurs studios. Le loyer médian des studios d'avant 1946 est alors de 16,8€/m² contre 14,8€/m² pour les studios d'après-guerre. A l'inverse, pour les grands appartements, les loyers seront, eux, les plus importants sur la période d'après 1990, où ils atteignent 9,4€/m² alors que le loyer médian d'avant 1946 est, lui, de 8,6€/m².

LOCALISATION ET ÉPOQUE DE CONSTRUCTION : IMPACTS SUR LES LOYERS

La localisation des biens et l'histoire des territoires sont également des facteurs de fluctuation des montants de loyers. Dans la ville de Lille et ses communes associées, les appartements datant d'avant 1946 présentent les loyers médians des appartements les plus importants : 13,6€/m². A l'inverse, en périphérie, ce sont les logements les plus récents (construits après 2005) qui présentent les loyers les plus élevés, même si leur loyer médian reste nettement inférieur à celui des logements lillois d'avant 1946 (11,1€/m²).

Ainsi, le parc locatif privé est plus abordable lorsque sa construction a été effectuée entre 1946 et 1970. Cette tendance se vérifie non seulement à l'échelle de l'agglomération mais également, à l'intérieur même de notre périmètre d'étude. C'est d'ailleurs en zone 7 que ces loyers de bâti d'après-guerre sont les plus faibles : 8,7€/m².

La différence de loyers selon les époques de construction reste plus importante dans la ville de Lille que sur l'ensemble de l'agglomération, en partie pour des raisons de typologie de biens, puisqu'il existe un différentiel de 2,3€/m² entre les logements d'avant-guerre (13,6€/m²) et ceux datant de la période 1946-1970 (11,3€/m²). Dans la périphérie, ce différentiel diminue à 1,1€/m² entre les logements les plus récents, avec un loyer médian de 11,1€/m², et ceux datant de 1971-1990 à 10€/m².

Nos observations se vérifient avec le croisement de l'époque de construction, le zonage ainsi que la typologie puisque les studios construits avant 1946 dans la zone 1 atteignent 18€/m². Ces logements, si l'on s'intéresse aux données du recensement de la population, représentent d'ailleurs 14,4% du parc locatif privé de la zone 1.

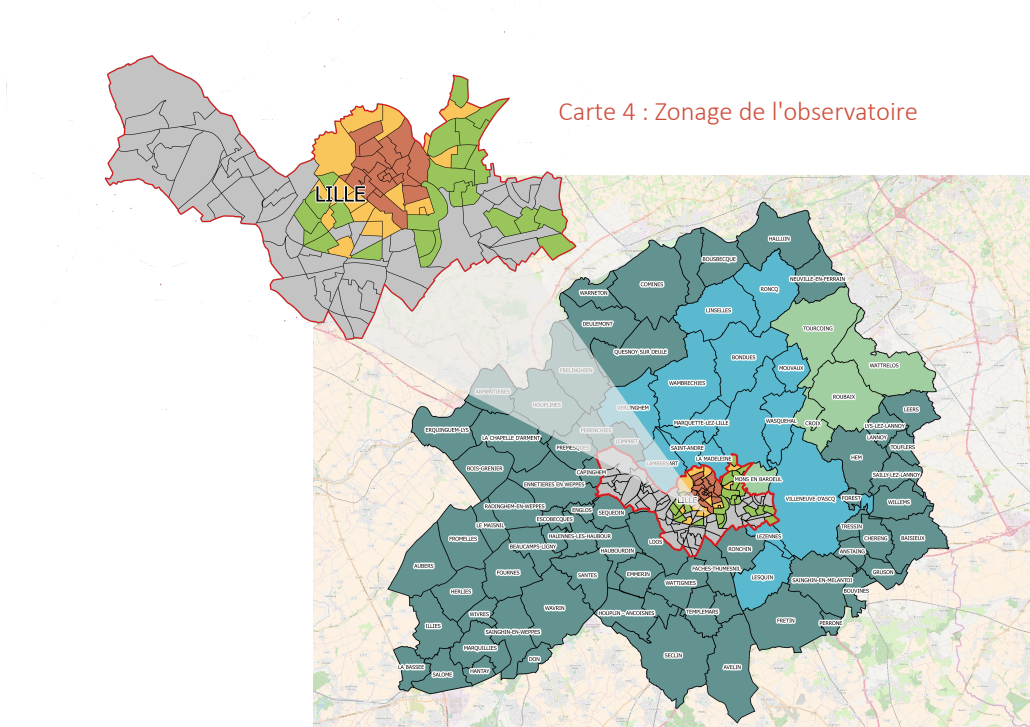


Tableau 7 : Loyers médians selon l'époque de construction et la zone des appartements de l'agglomération Lilloise

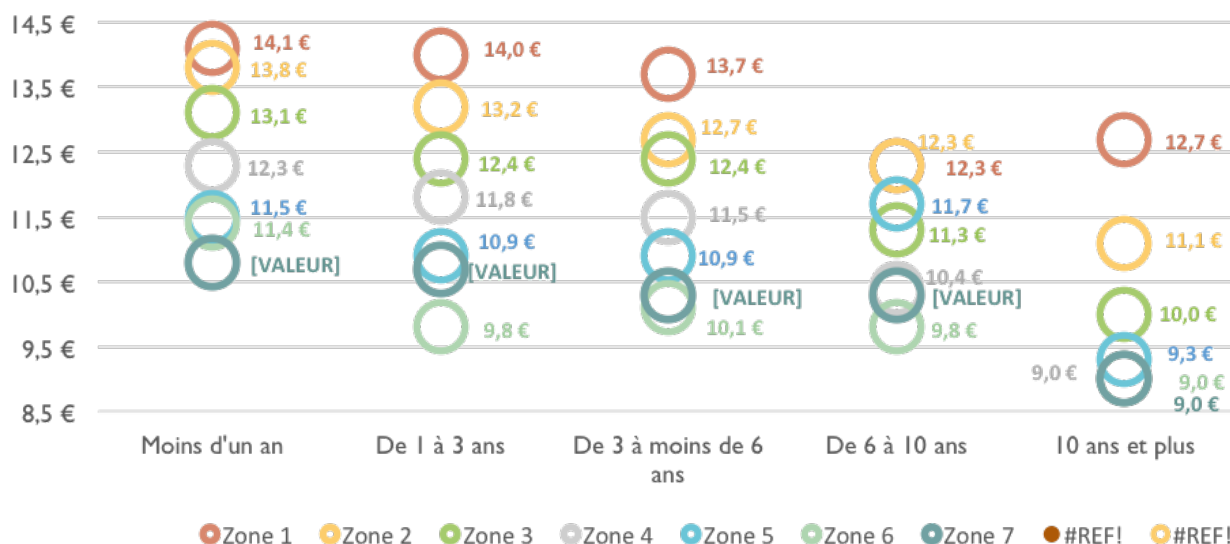
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2015
Ville-centre	13,6€/m²	11,3€/m²	12,9€/m²	13,2€/m²	12€/m²
Nb enquêtes	3 299	1 186	2 079	2 649	1 413
Lille zone 1	14,2€/m ²	11,8€/m ²	13,8€/m ²	13,3€/m ²	12,5€/m ²
Nb enquêtes	1 013	275	460	531	98
Lille zone 2	13,7€/m ²	11,9€/m ²	13,2€/m ²	13,3€/m ²	12,5€/m ²
Nb enquêtes	804	289	844	1 140	400
Lille zone 3	13,3€/m ²	10,9€/m ²	13€/m ²	12,4€/m ²	12,2€/m ²
Nb enquêtes	844	332	393	555	297
Lille zone 4	13€/m ²	10,9€/m ²	10,8€/m ²	12,1€/m ²	11,1€/m ²
Nb enquêtes	638	290	382	423	618
Périphérie	10,8€/m²	10,3€/m²	10€/m²	11€/m²	11,1€/m²
Nb enquêtes	944	539	1 300	818	1 648
Lille zone 5	11,7€/m ²	9,7€/m ²	10,3€/m ²	11,5€/m ²	12,1€/m ²
Nb enquêtes	205	233	737	487	657
Lille zone 6	10,3€/m ²	11,1€/m ²	9,4€/m ²	10,6€/m ²	10€/m ²
Nb enquêtes	500	235	408	196	569
Lille zone 7	10,8€/m ²	8,7€/m ²	9,8€/m ²	10,4€/m ²	11,1€/m ²
Nb enquêtes	239	71	155	135	422
Ensemble de l'agglomération	12,6€/m²	10,9€/m²	11,5€/m²	12,2€/m²	11,3€/m²
Nb enquêtes	4 243	1 725	3 379	3 467	3 061

Source : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Lilloise. Traitement : OLAP

ANALYSE DES LOYERS AU REGARD DE L'ANCIENNETÉ DES LOCATAIRES

Une dernière caractéristique nous semble primordiale pour appréhender au mieux les niveaux de loyers : l'ancienneté du locataire.

Graphique 3 : Loyers médians en €/m² selon l'ancienneté du locataire et la zone dans les appartements



Source : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Lilloise. Traitement : OLAP

Dans l'ensemble de l'agglomération, les loyers de marché s'établissent à 12,5€/m². Ils sont plus élevés dans la ville de Lille et ses communes associées qu'en périphérie puisque si le loyer médian est de 13,3€/m² dans la ville-centre, il est de 11,2€/m² en périphérie (même si cette tendance se vérifie quel que soit l'ancienneté du locataire). Ces emménagés de l'année sont en majorité, au moins dans la ville de Lille, des étudiants vivant dans de petites typologies.

Les appartements des populations plus anciennement emménagées, sont loués 3€/m² de moins de ceux des emménagés de l'année. A 9,5€/m², le loyer médian des appartements abritant leur locataire depuis 10 ans ou plus est légèrement plus élevé que les loyers médians de la périphérie. Si globalement, quelle que soit la zone, le loyer décroît avec l'ancienneté, il décroît plus vite sur certains territoires. Ainsi, dans l'hyper-centre, les loyers décroissent lentement. Mais en revanche, ils diminuent fortement dans les zones 3 et 4 où l'on atteint une baisse de 3,3€/m².

L'Observation des loyers du parc privé est un outil intéressant pour la mise en place de politiques publiques mais également pour une meilleure information tant des professionnels de l'immobilier que des particuliers. Avec son enquête 2017, l'observatoire local des loyers de l'agglomération lilloise a identifié un loyer médian sur l'ensemble du parc à 11€/m². Il varie en fonction de nombreux déterminants dont les principaux auront été analysés dans cette étude. L'ensemble des traitements est disponible sur le site www.observatoires-des-loyers.org. Créé dans l'optique d'une meilleure communication autour des résultats de l'ensemble des membres du réseau, ce site permet à chacun d'avoir une connaissance approfondie des loyers pratiqués sur son territoire.

L'Adil du Nord et du Pas-de-Calais remercie l'ensemble des professionnels de l'immobilier et des particuliers ayant accepté de participer à notre étude. Elle remercie également ses différents partenaires, professionnels de l'immobilier et institutionnels pour leur implication dans les travaux de l'observatoire.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Carte 1 : Périmètre de l'observatoire	3
Tableau 1 : Le parc locatif privé dans l'agglomération Lilloise	4
Graphique 1 : Répartition du parc locatif privé selon le nombre de pièces du logement	5
Graphique 2 : Répartition du parc locatif privé selon la période de construction	6
Tableau 2 : Loyers moyens et médians en euros au mètre carré dans l'agglomération Lilloise	8
Figure 1 : Loyers médians et surfaces moyennes selon l'année de collecte	8
Tableau 3 : Exemple de logements enquêtés dont le loyer est égal au loyer médian observé (11€/m²)	9
Carte 2 : Loyers médians au m² par zone (maisons + appartements)	10
Tableau 4 : Loyers au m² dans l'agglomération lilloise : détail par type de parc et nombre de pièces	11
Carte 3 : Zonage de l'observatoire	12
Tableau 5 : Nombre d'enquêtes par zone et typologie des appartements	13
Tableau 6 : Loyers médians des appartements selon la zone	13
Figure 2 : Explication des diagrammes en boîte	14
Figure 3 : Dispersion des loyers au m² des appartements d'1 pièce par zone	15
Figure 4 : Dispersion des loyers au m² des appartements de 2 pièces par zone	15
Figure 5 : Dispersion des loyers au m² des appartements de 3 pièces par zone	16
Figure 6 : Dispersion des loyers au m² des appartements de 4 pièces et plus par zone	17
Figure 7 : Loyers au m² dans l'agglomération lilloise par type de parc et époque de construction	18
Carte 4 : Zonage de l'observatoire	20
Tableau 7 : Loyers médians selon l'époque de construction et la zone des appartements de l'agglomération Lilloise	20
Graphique 3 : Loyers médians en €/m² selon l'ancienneté du locataire et la zone dans les appartements	21

GLOSSAIRE

IRIS : Ilots Regroupés pour l'Information Statistique, unités de base du recensement de la population de l'INSEE

ANIL : Agence Nationale d'Information sur le Logement

OLAP : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

CNT : Centre National de Traitement

Loyer médian : la moitié des loyers étudiés se situent au dessus de ce montant et la moitié se situe en dessous

ADIL du Nord et du Pas-de-Calais

7 Bis rue Racine—59000 Lille

www.adilnpsc.fr

Directrice de publication : Marie Sant

Rédaction : Rachel Bavdek, Clémentine Nourdin

