



Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise

Résultats de l'étude des niveaux de
loyers du parc locatif privé 2018



Sommaire

Propos introductifs	2
Méthodologie	3
Périmètre d'observation	4
1_ Le parc locatif privé de l'observatoire : données de cadrage	5
2_ Les loyers du parc locatif privé : résultats de l'enquête 2018	11
Liste des communes du zonage	26
Glossaire	27

Propos introductifs

Depuis sa création en 2013, l'Observatoire local des loyers de la métropole européenne de Lille appartient au réseau national des observatoires des loyers. Fort d'une trentaine d'observatoires en France, ce réseau est animé par l'ANIL, sous l'égide du Ministère de la Cohésion des Territoires.

Une méthodologie stricte, élaborée par un Comité Scientifique indépendant garantit la transparence, la fiabilité et l'intégrité des données collectées et publiées. Cette méthodologie régit l'ensemble de l'exercice des observatoires : de la collecte des données à la restitution des résultats (variables collectées, administration des questionnaires, traitements à effectuer, détails de la publication annuelle...).

Les observatoires des loyers ont pour vocation d'approfondir la connaissance des loyers pratiqués dans le parc locatif privé. Derrière cette vocation, l'idée de se développer en tant que véritables outils d'aide à la gestion des territoires tant à travers leur rôle d'aide à la prise de décision politique qu'à travers l'information fiable qu'ils apportent aux professionnels de l'immobilier et aux particuliers.

Agréé sur la ville de Lille et ses communes associées en 2015, l'observatoire des loyers de la métropole lilloise est aujourd'hui bien implanté dans son territoire d'observation et bénéficie du soutien des politiques publiques locales.

Méthodologie

Les résultats présentés dans cette étude sont issus de l'enquête loyers 2018 menée par l'Observatoire Local des Loyers de la métropole lilloise. 7226 références ont alimenté l'analyse du parc locatif privé de l'observatoire. Ces données proviennent à la fois des particuliers bailleurs, des locataires et des professionnels de l'immobilier. Elles sont représentatives de l'ensemble du parc locatif (à l'exclusion des logements sociaux et des SEM) par leurs caractéristiques : localisation, nombre de pièces, type d'habitat, etc.

L'Observatoire élabore cette enquête depuis la collecte des données jusqu'à la restitution des résultats. Leur intégrité, leur confidentialité et la qualité des traitements sont garanties par la méthodologie commune au réseau des observatoires des loyers élaborée par le Comité Scientifique. Les données sont ensuite transmises au Centre National de Traitement (ici l'Observatoire des loyers de l'Agglomération Parisienne, OLAP) qui se charge des traitements statistiques qui serviront à alimenter l'étude : recherche d'anomalies, identification de doublons potentiels, redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. Les données sont également croisées en fonction de plusieurs critères. Elles sont ensuite mises à disposition de l'observatoire qui se charge de leur exploitation et de leur diffusion. Afin de garantir la précision et la qualité de l'étude, seuls les résultats étayés par un minimum de 50 observations sont présentés.

Grâce à cette méthodologie commune, les résultats de tous les observatoires (une trentaine sur tout le territoire français) sont parfaitement comparables et consultables sur le site www.observatoires-des-loyers.org.

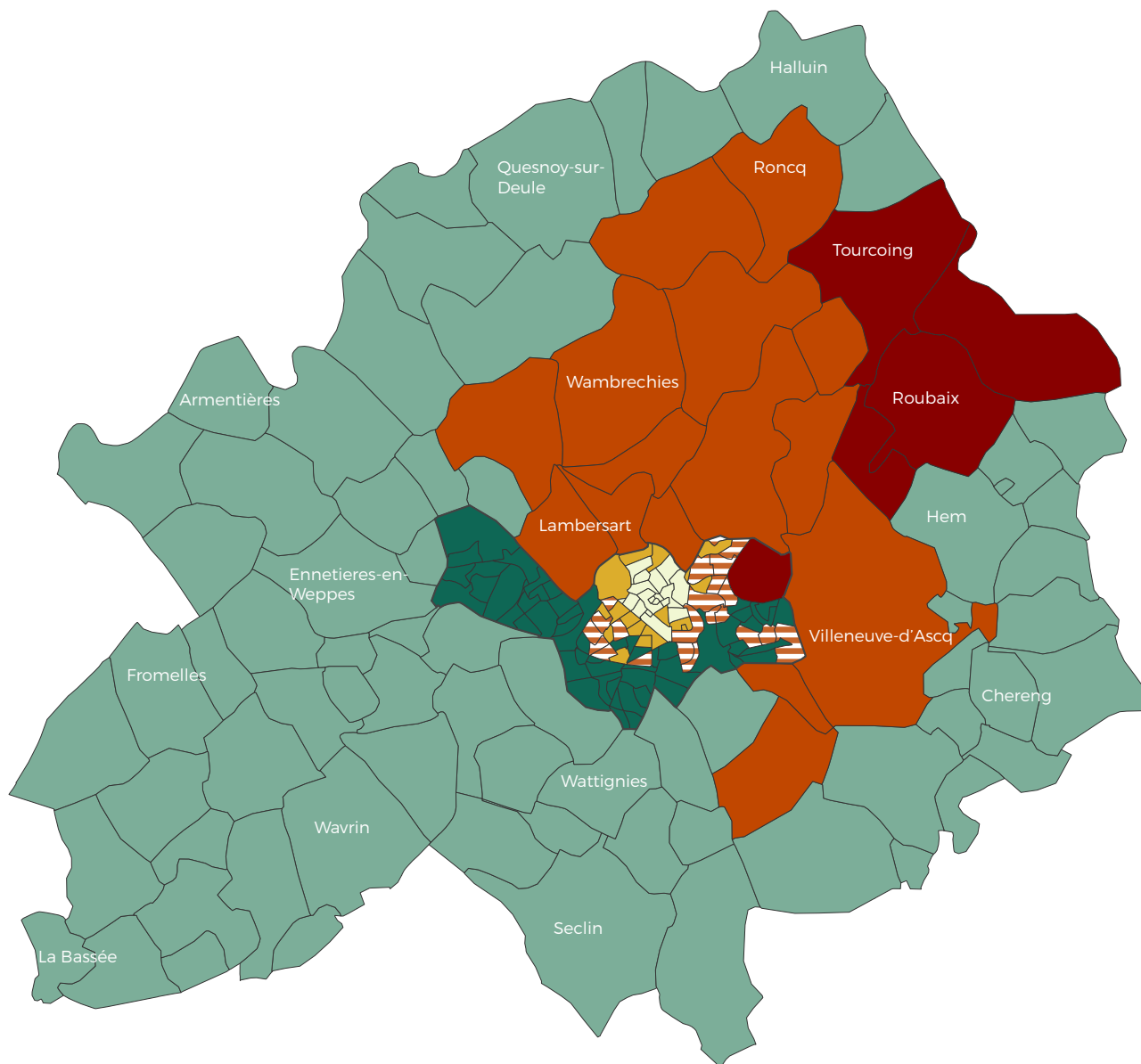
Périmètre d'observation

L'observatoire local des loyers de la métropole européenne de Lille a étudié 91 communes en 2018 : les 90 communes composant la MEL et Avelin. Cinq communes ont intégré le périmètre de la MEL en 2017 et, par conséquent, celui de l'observatoire. De par leurs caractéristiques communes aux zones adjacentes, elles ont été intégrées au zonage en place.

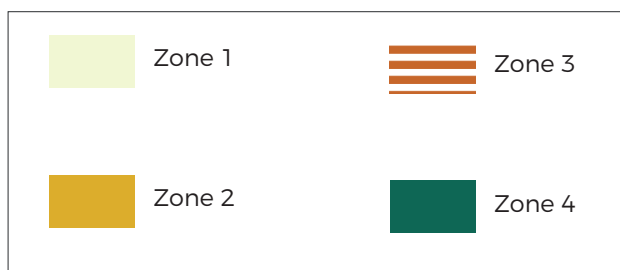
Ce zonage est établi à partir des résultats des enquêtes précédemment conduites. Il est composé à l'heure actuelle de 8 zones iso-loyers. C'est-à-dire, de zones regroupant des communes ou des IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique) aux loyers similaires toutes choses égales par ailleurs (à caractéristiques communes). Les zones composées doivent également disposer d'un parc de logements locatifs privés suffisant pour permettre à l'observatoire de produire des données cohérentes.

Sur notre territoire, seules 7 zones peuvent figurer dans la restitution des résultats. En effet, en raison du caractère plus diffus du parc locatif privé et des difficultés de collecte, les zones 7 et 8 sont fusionnées en une seule zone depuis plusieurs années. En revanche les quatre zones de la ville de Lille et de ses communes associées (Lomme et Hellemmes) possèdent un parc suffisamment dense pour alimenter des résultats statistiques solides d'année en année. Ces quatre zones reposent sur un agrégat d'IRIS. Les trois zones périphériques sont, quant à elles, composées de plusieurs communes. La méthodologie employée dans la détermination du zonage repose sur une analyse économétrique et non géographique. Les IRIS ou communes d'une même zone ne seront donc pas nécessairement contiguës. De plus, toutes les zones ne comprennent donc pas le même nombre d'IRIS ou de communes.

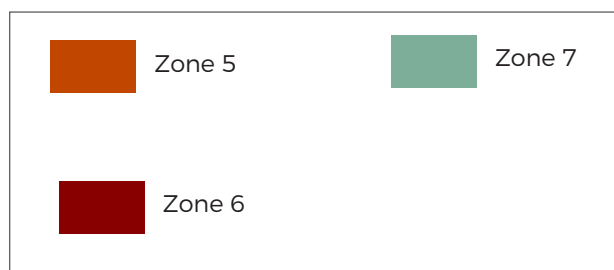
Carte du zonage de l'Observatoire Local des Loyers de la métropole lilloise



Légende



Ville-centre : Lille et ses communes associées



Périphérie

Le parc locatif privé de l'observatoire : données de cadrage

Le recensement de population de 2014 effectué par l'INSEE nous permet d'avoir un premier aperçu de la composition du parc locatif du territoire. Ce dernier compte 110 657 logements locatifs privés loués vides et non HLM. Parmi ces 110 657 logements, on dénombre 28 466 maisons. En sus, 14 374 logements privés ou chambres d'hôtel (bien que celles-ci soient en nombre très faible) sont loués meublés sur le territoire d'observation.

Répartition globale du parc locatif sur le territoire

La ville centre comprend 45% du parc locatif privé loué vide sur l'ensemble du territoire et 60% des logements loués meublés. Le reste de l'agglomération comprend 86% des logements individuels du territoire et est donc composé à 40% de maisons (contre 8% pour la ville-centre).

Cette observation se confirme également lorsque l'on observe les différentes zones dans leur détail. Plus on s'éloigne du centre, plus la part occupée par les maisons dans le parc locatif privé vide de chaque zone augmente. Cette part va jusqu'à représenter presque la moitié du parc privé en location dans la zone 7 (49%). À titre de comparaison, elle ne représente qu'1% du parc locatif privé vide dans la zone 1.

	Nombre de logements locatifs privés loués vides	Part de ces logements dans le parc global	Dont maisons	Part de ces maisons dans le parc locatif loué vide
Ville-centre	49 616	45 %	3 992	8 %
Zone 1	11 559	10 %	147	1 %
Zone 2	13 618	12 %	418	3 %
Zone 3	11 994	11 %	1 034	9 %
Zone 4	12 445	11 %	2 393	19 %
Périphérie	61 041	55 %	24 474	40 %
Zone 5	18 331	17 %	5 919	32 %
Zone 6	21 441	19 %	8 236	38 %
Zone 7	21 269	19 %	10 319	49 %
Ensemble du périmètre	110 657	100 %	28 466	26 %

Composition du parc locatif privé sur le territoire de l'observatoire

Source : données INSEE RP2014. Traitement : Observatoire Local des Loyers 59-62.

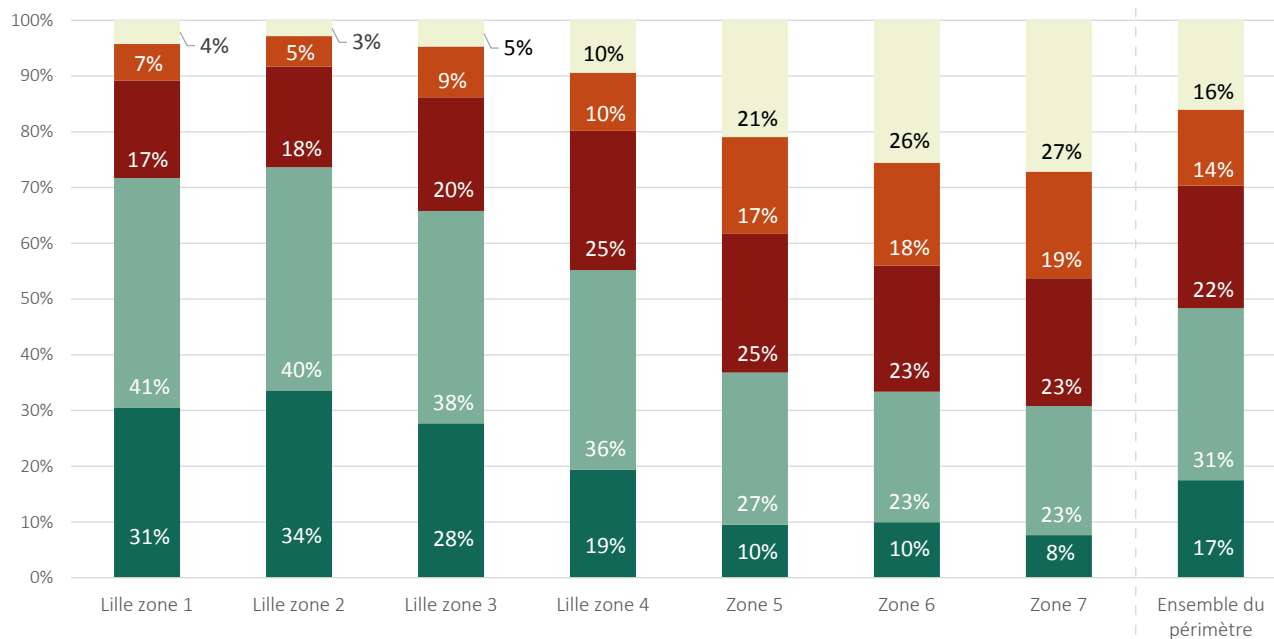
La répartition territoriale des logements locatifs meublés est également inégale puisque 60% des 14 374 biens meublés en location sur le territoire sont situés dans la ville centre (soit 8 658 logements locatifs meublés répartis entre les zones 1 et 4).

Répartition des typologies sur le territoire

De la même façon que les types de biens (individuel / collectif), les typologies sont réparties de manière hétérogène sur le périmètre de l'observatoire. À l'exception des zones 6 et 7, la majorité des biens en location vide sont des T2. Ce constat se vérifie particulièrement dans les zones 1 à 4 qui comptent entre 41% et 36% de T2. Les T1 viennent à la suite avec des proportions qui, bien que plus faibles, restent considérables. Les grandes typologies sont en revanche très peu présentes dans ces zones centrales.

Le secteur périphérique présente le profil inverse : les parts de T1 sont extrêmement faibles et les grandes typologies sont plus présentes que les T2. Les zones 6 et 7, par exemple, comptent 26% et 27% de T5 et plus contre 23% de T2. Ainsi, le parc locatif privé de la périphérie est plus homogène que celui de la ville-centre.

Répartition des différentes typologies des locations privées vides sur le territoire



Source : données INSEE RP2014. Traitement : Observatoire Local des Loyers 59-62.

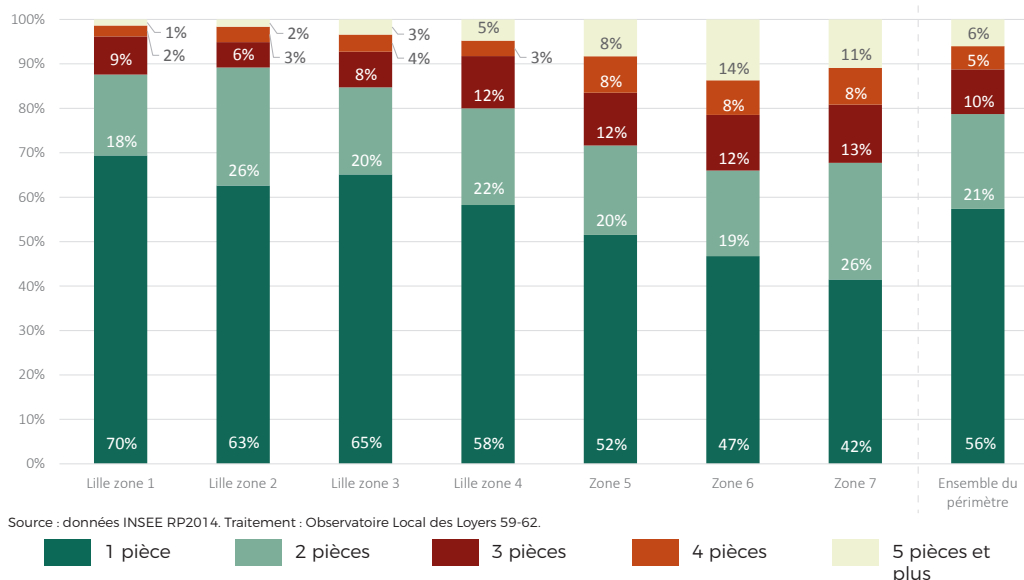


Focus sur les logements loués meublés

La répartition territoriale des typologies des logements privés loués meublés est très différente et présente une nette prédominance des très petites typologies. De fait, les T1 représentent systématiquement la majorité du parc locatif privé meublé. Dans toutes les zones à l'exception de la zone 6 et 7, elles constituent même plus de la moitié du parc. Juste après les T1, viennent les T2 qui représentent globalement 20% du parc locatif privé meublé dans chaque zone.

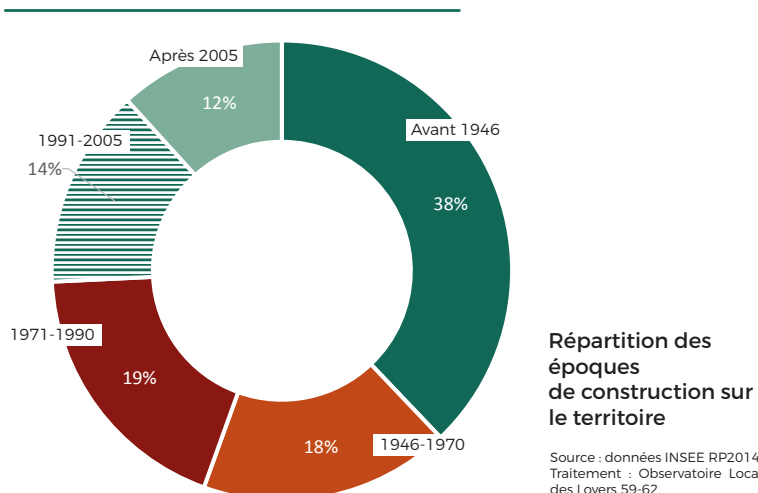
La plus grande proportion de T1 meublée se trouve dans la zone 1. Cette zone comprend davantage de petites typologies et un possède un taux de rotation très fort des locataires ce qui encourage la location de biens immobiliers prêts à être habités.

Répartition des différentes typologies des locations privées meublées sur le territoire



Répartition des époques de construction sur le territoire

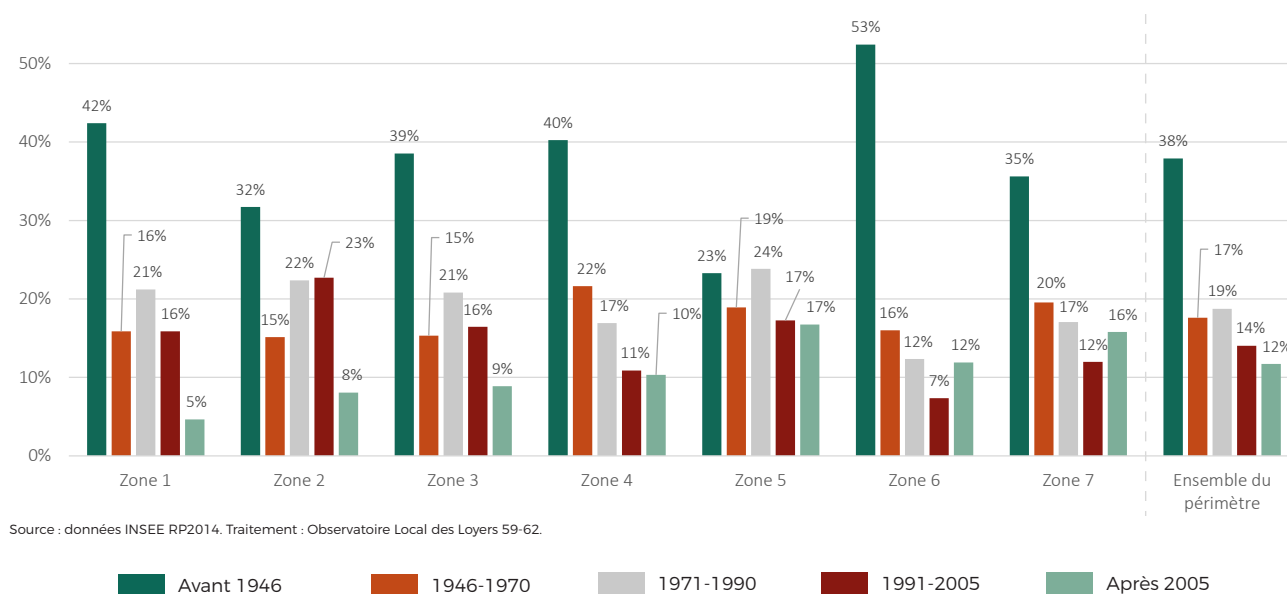
Parmi les facteurs qui font fluctuer les loyers et les charges locatives, on note l'époque de construction des logements. Lorsque les biens sont anciens, la qualité du bâti n'étant pas optimale (en raison de l'entretien parfois insuffisant au fil des époques, de l'isolation de moindre qualité...) les charges locatives sont souvent plus importantes pour les locataires et les loyers sont maintenus à un niveau plus bas que dans le parc récent.



Le parc locatif privé de la Métropole Européenne de Lille et de la commune d'Avelin est un parc ancien. 38% des logements datent d'avant 1946. Le parc récent (après 2005) est présent en proportions plus faibles.

La localisation influe également sur le type de biens rencontrés. La zone 5 possède ainsi par exemple le plus fort taux de logements récents et le taux le plus faible de logements anciens. C'est la zone qui a le parc par époques de construction le plus homogène du périmètre d'étude. Elle possède également le plus fort taux de logements construits entre 1971 et 1990. Cette époque correspond à la période des « Villes Nouvelles » dont fait partie Ville-neuve d'Ascq. Cette zone auparavant péri-urbaine constituée de communes au parc peu dense est aujourd'hui parfaitement intégrée au tissu urbain dense de la Métropole. L'examen de la composition et des caractéristiques du parc de logements aide à comprendre l'évolution des territoires et leur situation actuelle.

Répartition des époques de construction par zones



Répartition des anciennetés d'emménagement sur le territoire

La majeure partie des locataires du territoire sont dans leur logement depuis 2 à 4 ans (37% des locataires de l'ensemble du territoire). Ceux présents depuis moins de 2 ans dans leur logement représentent quant à eux la deuxième plus forte population de locataires (35% des locataires).

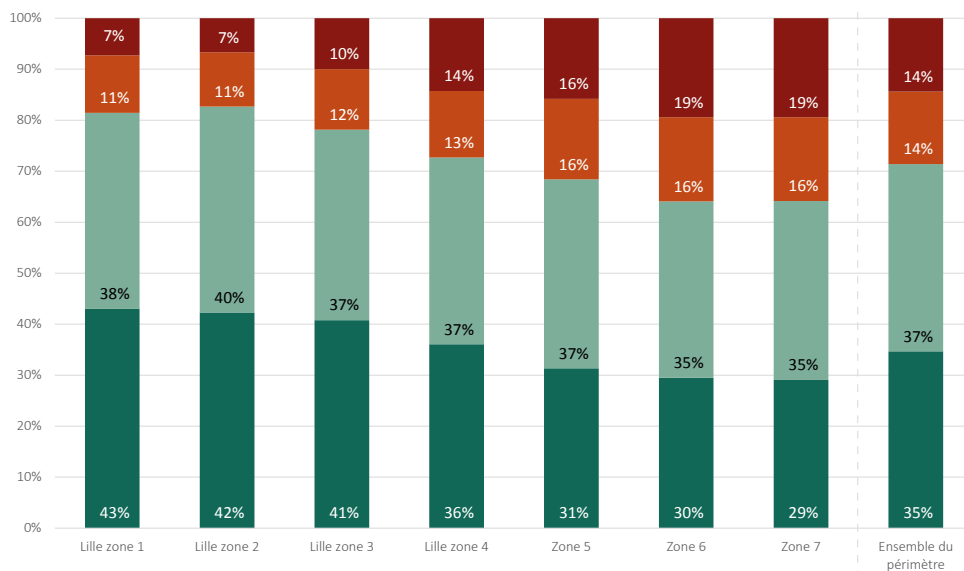
Lorsque l'on se penche sur le détail de la composition des zones, quelques variations se font sentir :

- dans le centre (zone 1 à 4) : on observe une forte rotation des locataires à travers la proportion élevée des personnes présentes depuis moins de 2 ans.

- dans le reste de l'agglomération : la majorité des locataires ont entre 2 et 4 ans d'ancienneté dans le logement et une plus forte proportion de personnes emménagées depuis plus de 10 ans (18% contre 10% dans le centre). On note donc une plus forte stabilité des locataires dans la périphérie.

Ces éléments diffèrent pour les logements individuels en location puisque la part des emménagés depuis plus de 10 ans sur l'ensemble du périmètre passe à 26% alors qu'elle est de 14% tous types de logements confondus.

Répartition de l'ancienneté d'occupation par zones



Source : données INSEE RP2014. Traitement : Observatoire Local des Loyers 59-62.

Moins de 2 ans 2 à 4 ans 5 à 9 ans 10 ans et plus

Les loyers du parc locatif privé : résultats de l'enquête 2018

Le loyer médian au mètre carré est de 11€ sur l'ensemble du parc locatif privé du périmètre d'observation. Si l'on observe séparément les logements individuels et collectifs apparaît une différence significative entre leurs niveaux de loyers. Le loyer médian au mètre carré des appartements est supérieur à celui des maisons de 3,1€. Il existe une plus grande homogénéité des loyers des logements individuels puisque l'écart inter-quartile pour les maisons est de 2,9€ tandis que celui des appartements est de 4,4€.

Tableau récapitulatif des principales données pour les maisons, appartements et ensemble des biens sur le territoire de l'observatoire









	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer mensuel au m ²	631 €	786 €	577 €
Surface habitable moyenne	61m ²	90m ²	51m ²
1er quartile	9 €	7,4 €	9,9 €
Loyer médian au m ²	11 €	8,8 €	11,9 €
3ème quartile	13,5 €	10,4 €	14,3 €
Nombre d'enquêtes	7 226	1 217	6 009

Source : données observatoire 2018, 7226 données, traitement ADIL et OLAP.

Les caractéristiques des biens et notamment, leur typologie, ont un impact sur la dispersion des loyers. Le parc de logements collectifs possède des typologies plus variées et donc, des loyers plus dispersés. Les petites typologies, très présentes dans le parc de logements collectifs, tendent à tirer les loyers au mètre carré vers le haut. Ainsi, plus un bien est grand, plus le loyer au mètre carré est bas. Pour une surface moyenne de 90m², le loyer médian au mètre carré des maisons est de 8,8€. Les appartements quant à eux, ont une surface moyenne de 51m² et un loyer médian de 11,9€/m².

Parallèlement à cette observation, il est intéressant d'étudier les différents types de biens dont le loyer médian au mètre carré rejoint le loyer médian global de 11€/m².

Exemples de biens ayant un loyer de 11€/ m2.

Caractéristiques des biens Individuel ou collectif					
	Zone 4	4 pièces	87m ²	Moins d'un an	Après 2005
	Zone 6	2 pièces	50m ²	1 à 3 ans	Avant 1919
	Zone 2	3 pièces	80m ²	3 à 6 ans	1991 - 2005

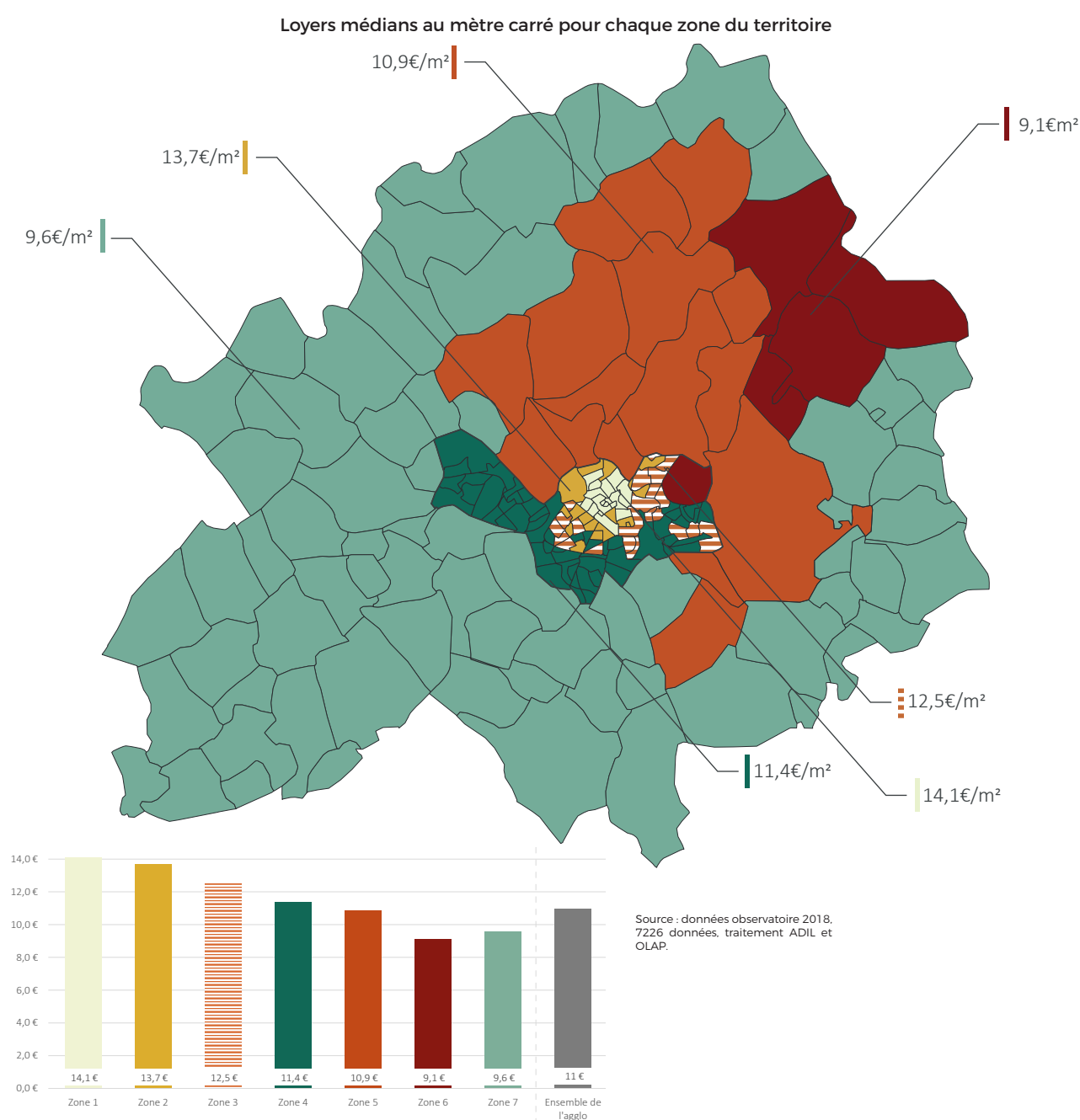
Source : données observatoire 2018. 7226 données, traitement ADIL et OLAP.

Cet exercice met en évidence la grande diversité des biens existant derrière un même loyer au mètre carré. En effet, les caractéristiques de ces trois logements diffèrent grandement. Afin d'avoir un aperçu réaliste du marché locatif il est donc indispensable d'observer de près les caractéristiques des logements.

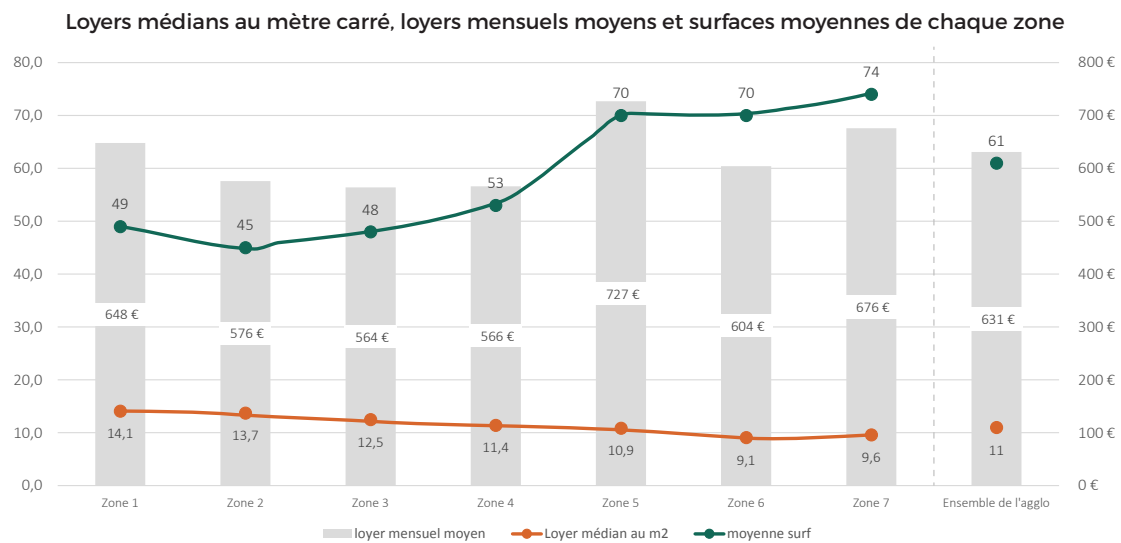
Analyse des loyers au regard de la localisation

La majeure partie des locataires du territoire sont dans leur logement depuis 2 à 4 ans (37% des locataires de l'ensemble des logements privés loués vides).

La zone possédant le loyer médian au mètre carré le plus faible est la zone 6 (9,1€/m²). En comparaison, la zone 1 possède le loyer médian le plus élevé avec 14,1€/m². Les loyers médians les plus élevés sont situés dans la ville de Lille et ses communes associées (zones 1 à 4). Le loyer médian des zones 5 à 7 tombe sous la barre du loyer médian au mètre carré de l'ensemble du périmètre d'observation (11€). Il existe donc une nette démarcation entre la ville centre et la périphérie. À première vue, l'influence de la localisation sur les loyers semble donc très prononcée puisque les loyers les plus hauts se trouvent dans les zones centrales.



Pour mieux comprendre l'effet de la localisation sur les loyers médians au mètre carré, il est intéressant d'examiner également les loyers mensuels moyens et les surfaces moyennes de chaque zone.



Premier constat : là où les loyers médians sont les plus forts, les surfaces moyennes sont les plus faibles ; et inversement. La plus grande surface moyenne est celle de la zone 7 qui possède également l'un des loyers au mètre carré les plus faibles après la zone 6. Il semblerait donc qu'il existe un lien direct entre le loyer médian au mètre carré et la surface du bien. De fait, il a déjà été établi précédemment que plus un bien est petit, plus son loyer au mètre carré est important. On trouve les loyers mensuels moyens les plus importants en zone 5 puis en zone 1 et 7.

- **Zone 1** : la zone 1 est une zone centrale qui comprend le cœur de ville et son centre ancien. C'est un secteur très prisé pour ses qualités architecturales qui bénéficie d'un accès direct à tous les services, commerces et transports. La présence d'une forte population jeune voire étudiante engendre également un taux de rotation des locataires important.

- **Zone 5** : cette zone comprend des communes très recherchées avec des prix de location élevés (Bondues, Marcq-en-Baroeul, Lambersart...). Du fait de sa proximité immédiate à la ville centre, de la bonne desserte de la zone par les transports en commun et les axes routiers, c'est une zone majoritairement ciblée par les familles.

- **Zone 7** : plus éloignée du cœur de ville, la zone 7 possède un loyer médian au mètre carré inférieur à celui de la zone 5. Mais elle dispose d'un cadre de vie péri-urbain qualitatif. L'habitat y est plus diffus et permet la construction d'un plus grand nombre de maisons individuelles de type pavillonnaire dont les prix de location sont plus élevés que ceux de la plupart des maisons de ville. Ces logements individuels sont également plus grands que ceux que l'on trouve dans un tissu urbain plus resserré. Ils tirent donc la surface moyenne de la zone vers le haut, et par-là même, son loyer mensuel moyen.

La localisation a un effet déterminant sur les loyers des logements en location de la métropole lilloise : elle influence sur les prix au mètre carré mais également sur les surfaces.

Analyse des loyers au regard de la typologie

Données détaillées sur les loyers en fonction de la typologie et du type d'habitat

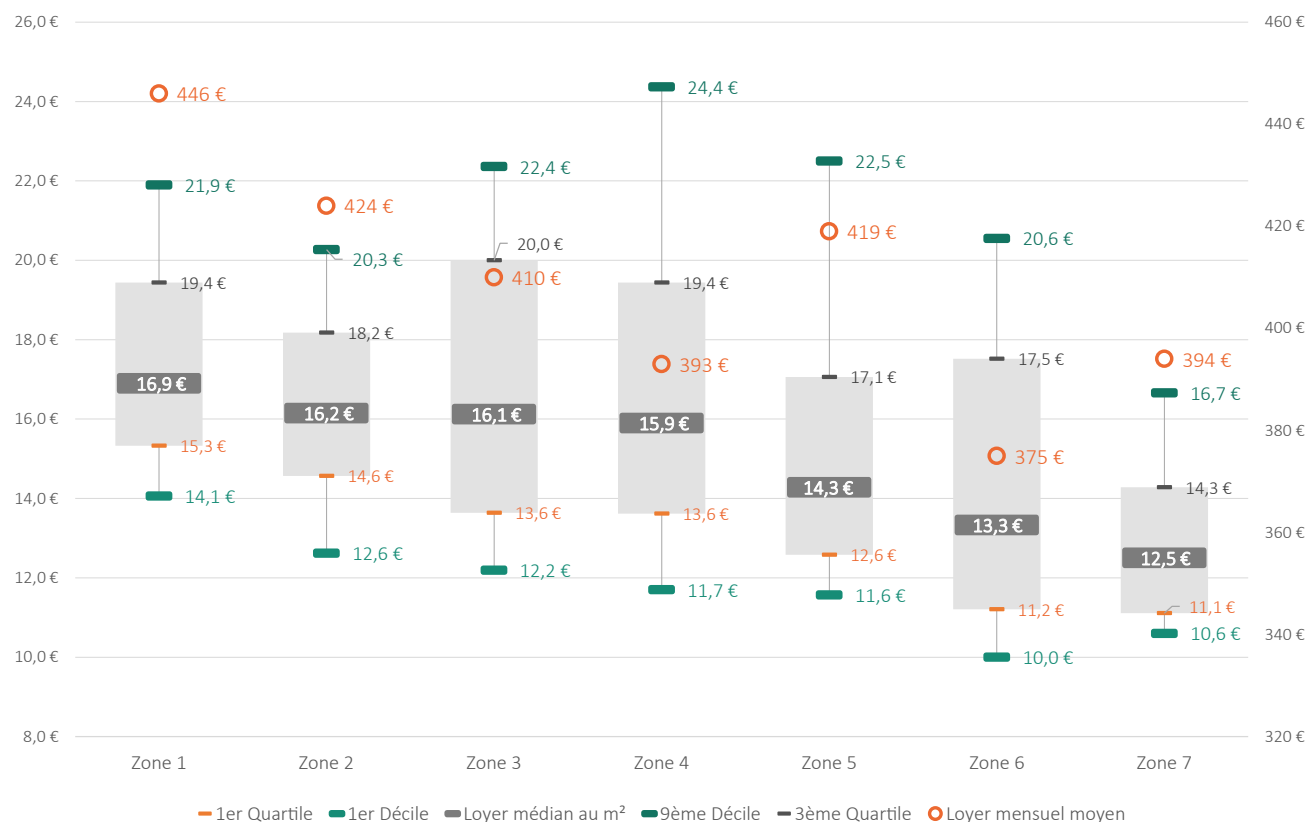
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Ensemble					
Loyer mensuel moyen	414 €	535 €	668 €	787 €	937 €
Surface habitable moyenne	27m ²	44m ²	67m ²	88m ²	112m ²
1er quartile	13,3 €/m ²	10,7 €/m ²	8,7 €/m ²	7,7 €/m ²	6,8 €/m ²
<i>Loyer médian</i>	15,9 €/m²	12,5 €/m²	10,1 €/m²	9 €/m²	8,2 €/m²
3ème quartile	18,5 €/m ²	14,2 €/m ²	11,4 €/m ²	10,3 €/m ²	9,9 €/m ²
Nombre d'enquêtes	1375	2663	1897	839	452
Maisons					
Loyer mensuel moyen	Données non diffusables	515 €	648 €	782 €	937 €
Surface habitable moyenne		48m ²	71m ²	89m ²	113m ²
1er quartile		8,8 €/m ²	7,8 €/m ²	7,6 €/m ²	6,8 €/m ²
<i>Loyer médian</i>		11 €/m²	9,1 €/m²	8,9 €/m²	8,1 €/m²
3ème quartile		14,4 €/m ²	10,8 €/m ²	10,2 €/m ²	9,9 €/m ²
Nombre d'enquêtes		60	256	494	399
Appartements					
Loyer mensuel moyen	414 €	536 €	674 €	794 €	935 €
Surface habitable moyenne	27m ²	44m ²	66m ²	87m ²	109m ²
1er quartile	13,4 €/m ²	10,8 €/m ²	9,1 €/m ²	7,8 €/m ²	7 €/m ²
<i>Loyer médian</i>	15,9 €/m²	12,5 €/m²	10,3 €/m²	9,2 €/m²	8,2 €/m²
3ème quartile	18,6 €/m ²	14,2 €/m ²	11,5 €/m ²	10,5 €/m ²	10 €/m ²
Nombre d'enquêtes	1367	2603	1641	345	53

Source : données observatoire 2018, 7226 données, traitement ADIL et OLAP.

Qu'il s'agisse des maisons, des appartements ou de l'ensemble des biens en location, le même constat s'impose: plus le nombre de pièces augmente, plus le loyer médian au mètre carré diminue.

Cependant, dans les mêmes typologies, les dispersions des loyers varient fortement en fonction du zonage, démontrant ainsi l'influence de la localisation sur les loyers.

Dispersion des loyers des appartements d'une pièce

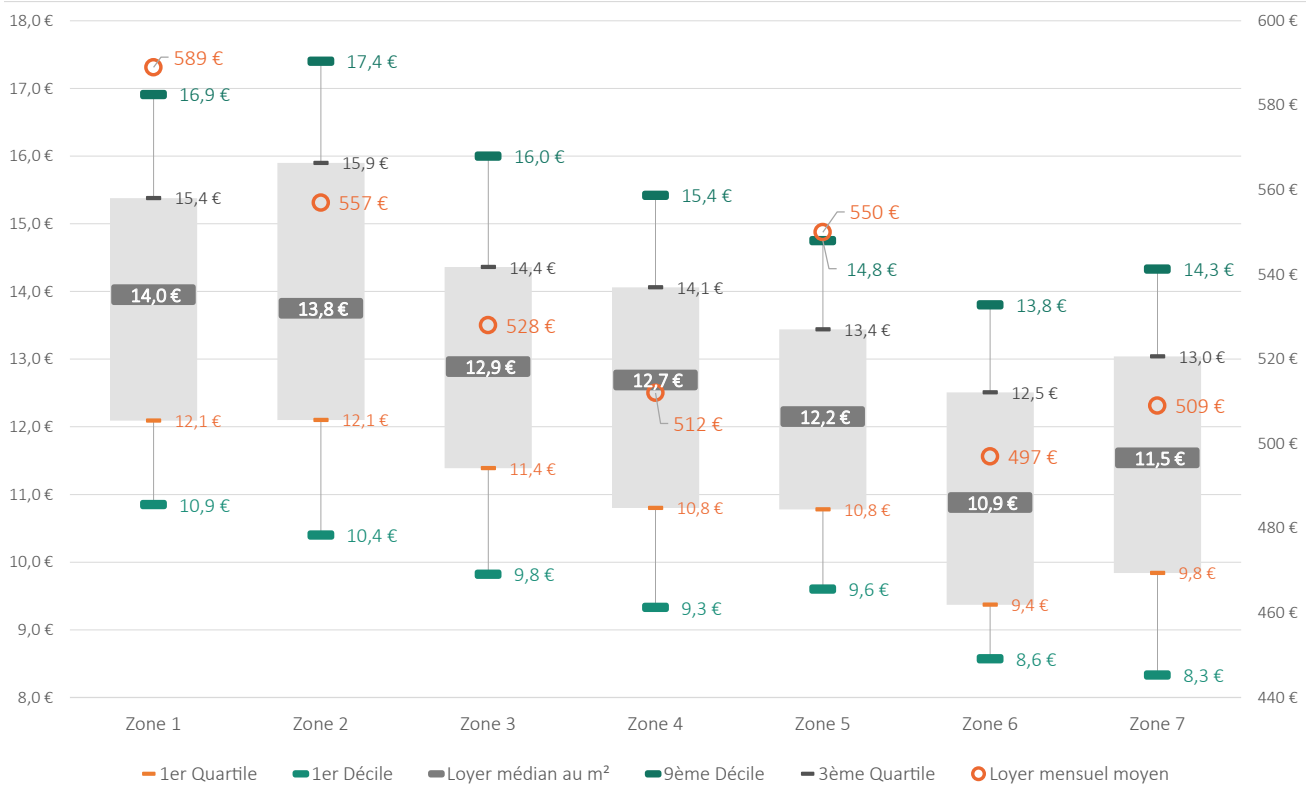


Dans le cas des appartements d'une pièce, l'écart entre les 10% de loyers les plus bas et les 10% de loyers les plus hauts est important quelque soit la zone. Cette forte dispersion indique une faible homogénéité des loyers. La plus forte hétérogénéité se trouve dans la zone 4 avec un écart inter-décile de 12,7€. Mais, bien que cette zone soit parmi celles possédant les loyers les plus forts, c'est la zone 1 qui possède le loyer au mètre carré des studios le plus élevé avec 16,9€/m².

La zone 7 est la zone dans laquelle les loyers des T1 sont les plus homogènes. L'écart inter-décile est de 6,1€/m² et 50% des loyers sont compris entre 11,1€ du mètre carré et 14,3€ du mètre carré (écart inter-quartile de 3,2€). Cette zone possède également le loyer médian au mètre carré le plus bas du périmètre à l'étude : 12,5€.

Le graphique ci-dessus met en évidence deux zones possédant une offre de logements très différente : la zone 1 où il existe une très grande offre de logements d'une pièce avec une forte rotation des locataires et la zone 7 qui est une zone péri-urbaine attirant majoritairement des familles et qui offre moins de biens en T1.

Dispersion des loyers des appartements de deux pièces



Source : données observatoire 2018, 2603 données, traitement ADIL et OLAP

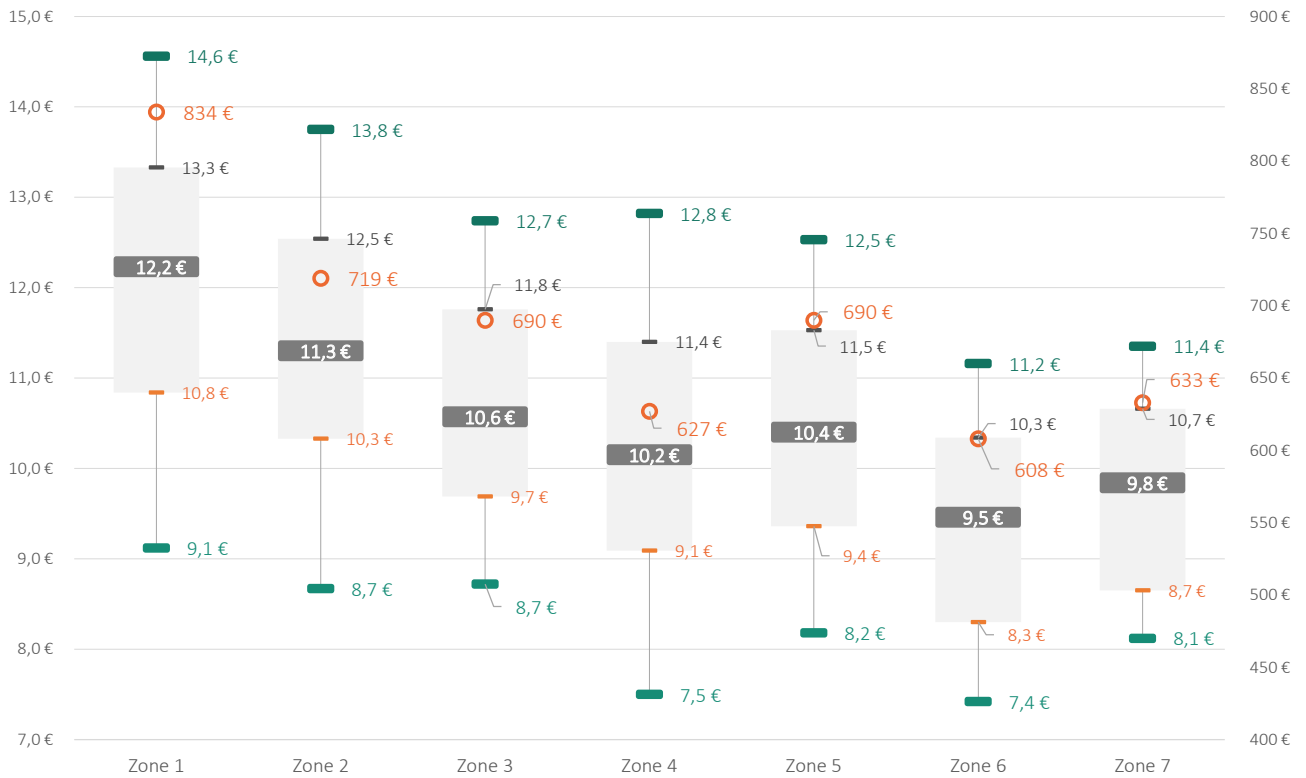
La plus forte dispersion des loyers est celle de la zone 2 avec 7€ d'écart entre les 10% de loyers les plus élevés et les 10% de loyers les plus bas. Elle possède également le plus fort écart inter-quartile avec 3,8€. A contrario, la zone possédant l'offre de biens locatifs la plus homogène est la zone 5 avec les plus faibles dispersions de loyers. 50% des loyers sont en effet compris entre 13,4€/m² et 10,8€/m².

Le loyer mensuel moyen le plus élevé est celui de la zone 1 (589€) tandis que le plus faible est celui de la zone 6 (497€).

Dispersion des loyers des appartements de trois pièces

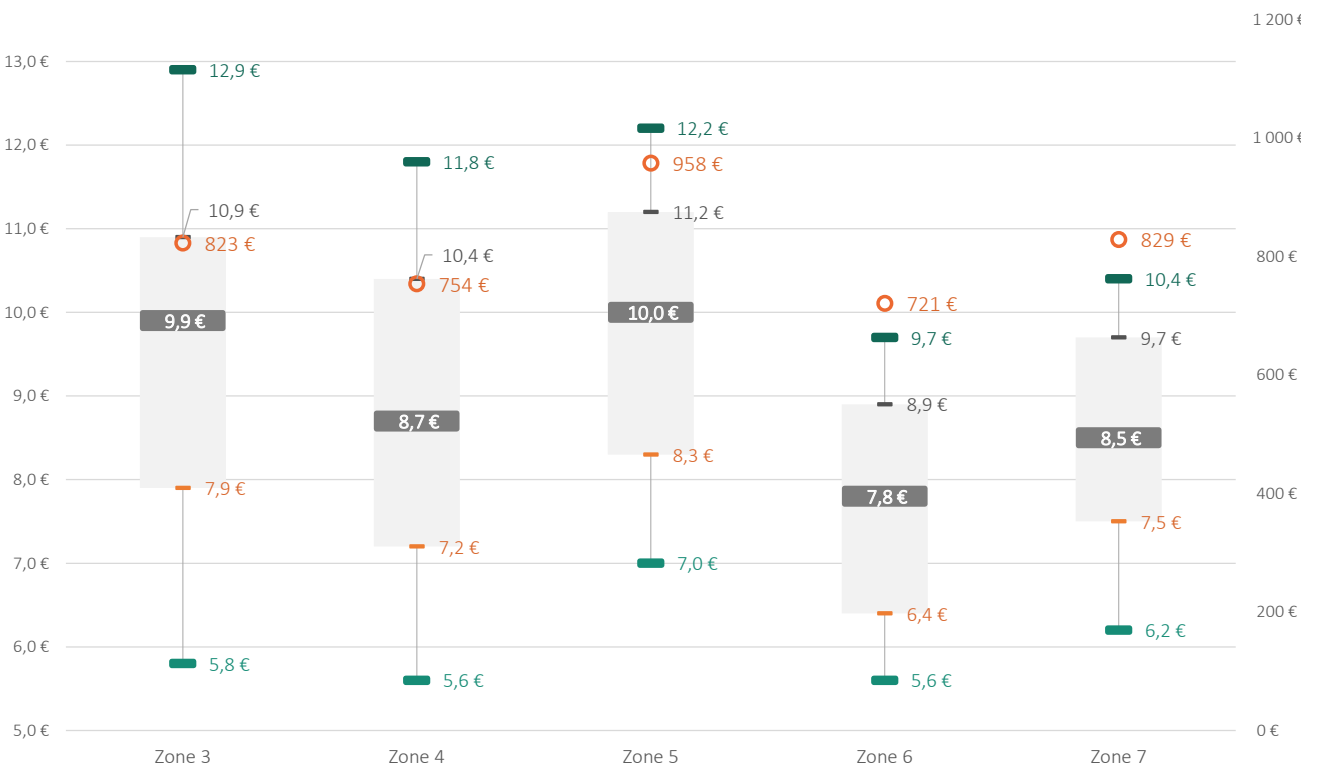
Sur l'ensemble du périmètre d'observation, le parc de T3 est plus homogène que le parc des autres typologies de biens. Les écarts de loyers sont moindres et ces derniers sont plus resserrés autour des seuils de l'ensemble de l'agglomération : 50% des loyers sont répartis sur une fourchette de loyers de 2,4€ d'amplitude.

La zone 1 possède le loyer médian au mètre carré et le loyer mensuel moyen les plus forts alors que les plus bas sont ceux de la zone 6.



Source : données observatoire 2018, 1641 données, traitement ADIL et OLAP

Dispersion des loyers des appartements et maisons de quatre pièces et plus



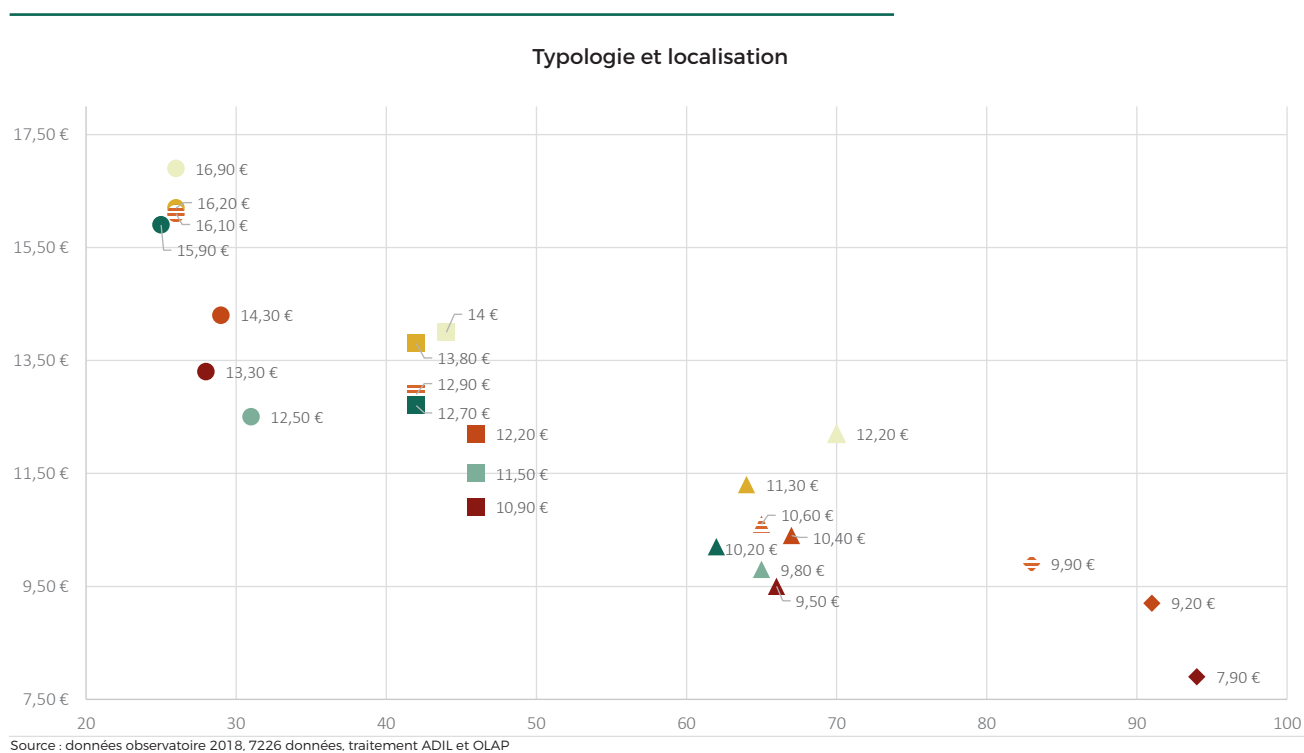
Source : données observatoire 2018, 398 données, traitement ADIL et OLAP

Les données des appartements en T4 et plus n'étant pas diffusables sur plusieurs zones, un regroupement avec les données des maisons a été effectué. Il est ainsi possible de présenter des données plus solides et sur plus de zones.

Les loyers sont plus homogènes dans les zones 5, 6 et 7 que dans les zones 3 et 4 où les dispersions de loyers sont plus importantes. Les écarts inter-déciles des zones 3 et 4 sont respectivement de 6,5€ et 6,8€. À titre de comparaison, l'écart inter-décile de la zone 5 est de 4,8€.

Le loyer mensuel le plus élevé se situe dans la zone 5.

C'est la zone 6 qui possède le plus faible loyer médian au mètre carré avec 7,8€.



Dans les petites typologies, à surfaces équivalentes, il existe une large variété de loyers. En revanche, les grandes typologies présentent un large éventail de surfaces pour des loyers qui, eux, varient peu.

Focus sur la taille des ménages

Au regard de ces éléments de typologie, il nous a semblé intéressant de compléter notre analyse en nous penchant sur la taille des ménages en fonction de la zone du périmètre. Ce focus est fondé sur les données INSEE RP2014.

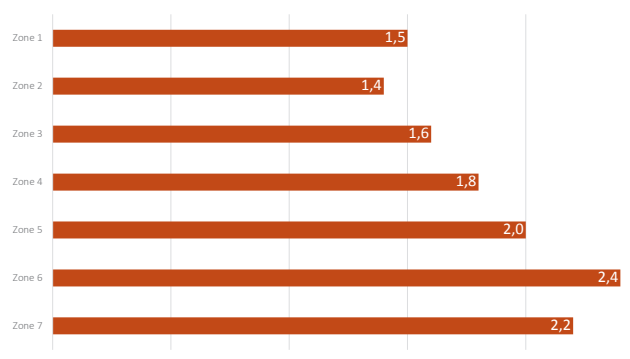
Tout d'abord, dans le parc locatif privé loué vide, les ménages sont sensiblement plus petits que dans le parc locatif social ou encore dans les logements occupés par leurs propriétaires :

Taille moyenne des ménages selon leur statut

	Taille moyenne des ménages sur l'ensemble du périmètre d'observation
Locataires du parc privé loué vide	1,9
Propriétaires	2,5
Locataires du parc de logement social	2,3
Ensemble de la population	2,3

Source : données INSEE RP2014. Traitement : Observatoire Local des Loyers 59-62.

Taille moyenne des ménages selon la zone



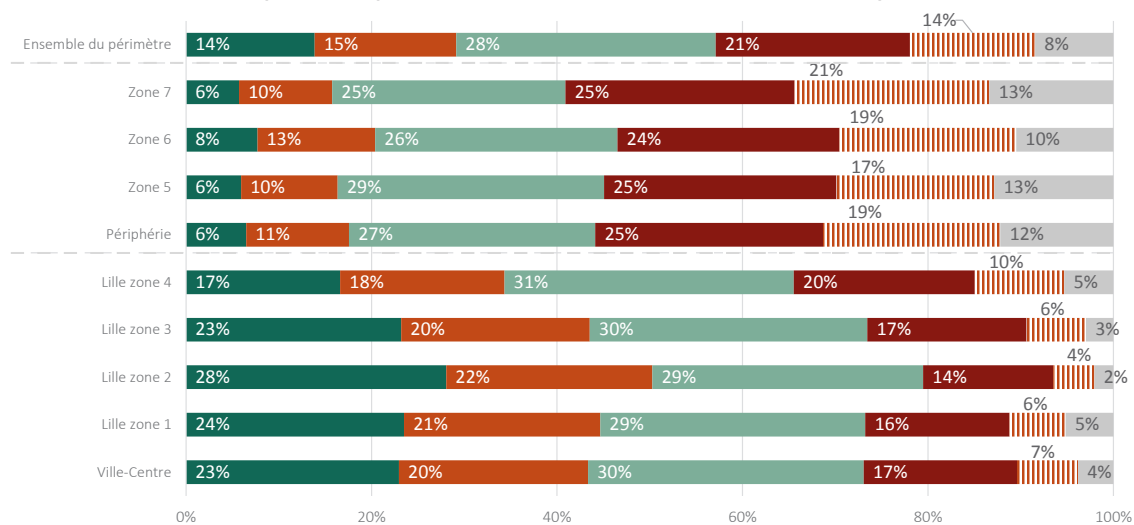
Source : données INSEE RP2014. Traitement : Observatoire Local des Loyers 59-62.

Sur le territoire de l'observatoire, la taille des ménages est plus importante dans la périphérie que dans la ville-centre : 2,2 personnes en moyenne contre 1,6 personnes.

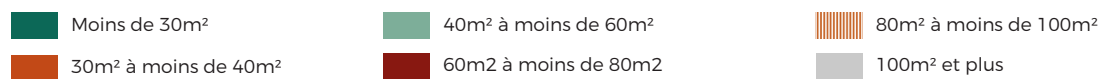
À une échelle plus fine encore, des variations significatives apparaissent en fonction des zones. Ces variations indiquent un impact de la localisation sur le profil des ménages. Plus on s'éloigne de la ville centre, plus la taille moyenne des ménages augmente, démontrant ainsi leur capacité plus ou moins limitée à s'agrandir en fonction de la zone dans laquelle ils se trouvent. De fait, comme cela a été exposé dans le cadrage de cette publication, à mesure que l'on s'éloigne de la ville centre, le nombre de grandes typologies et de logements individuels augmente, permettant ainsi aux locataires d'être plus nombreux dans un même logement.

Enfin, l'examen des superficies des logements en fonction des zones, démontre que l'offre de logements dans le coeur du périmètre ouvre peu de possibilités d'agrandissement aux ménages. Les familles ont donc tendance à s'implanter dans les zones périphériques de la métropole puisque ces dernières ont un plus large éventail de logements de grande taille et de grande typologie.

Part représentée par les différentes classes de surfaces dans chaque zone



Source : données INSEE RP2014. Traitement : Observatoire Local des Loyers 59-62.



Analyse des loyers au regard de l'époque de construction

Données détaillées sur les loyers en fonction de l'époque de construction

Avant 1946 1946 - 1970 1971 - 1990 1991 - 2005 Après 2005

Ensemble					
Loyer mensuel moyen	597 €	630 €	605 €	690 €	714 €
Surface habitable moyenne	61m ²	65m ²	57m ²	61m ²	65m ²
1er quartile	8,3 €/m ²	8,7 €/m ²	9,2 €/m ²	10,3 €/m ²	10 €/m ²
Loyer médian	10,7 €/m²	10 €/m²	11,3 €/m²	11,9 €/m²	11,3 €/m²
3ème quartile	14 €/m ²	12,1 €/m ²	13,9 €/m ²	14 €/m ²	12,8 €/m ²
Nombre d'enquêtes	2862	704	1068	1164	1428
Appartements					
Loyer mensuel moyen	543 €	575 €	552 €	624 €	652 €
Surface habitable moyenne	47m ²	56m ²	50m ²	52m ²	58m ²
1er quartile	10,2 €/m ²	9 €/m ²	9,5 €/m ²	10,8 €/m ²	10,3 €/m ²
Loyer médian	12,7 €/m²	10,5 €/m²	11,9 €/m²	12,5 €/m²	11,6 €/m²
3ème quartile	15,7 €/m ²	13,3 €/m ²	14,3 €/m ²	14,7 €/m ²	13 €/m ²
Nombre d'enquêtes	2162	573	942	1031	1301

Source : données observatoire 2018, 7226 données, traitement ADIL et OLAP

Les loyers au mètre carré des appartements en location sont nettement supérieurs à ceux de l'ensemble des logements en location du périmètre de l'observatoire. Cette différence est particulièrement sensible pour les biens construits avant 1946 puisqu'elle est de 2€. Elle se réduit sur les périodes suivantes mais reste tout de même visible.

On remarque une baisse des prix au mètre carré des logements construits après la seconde guerre mondiale. Par la suite les loyers augmentent progressivement jusque dans les années 2000 avant de baisser à nouveau après 2005.

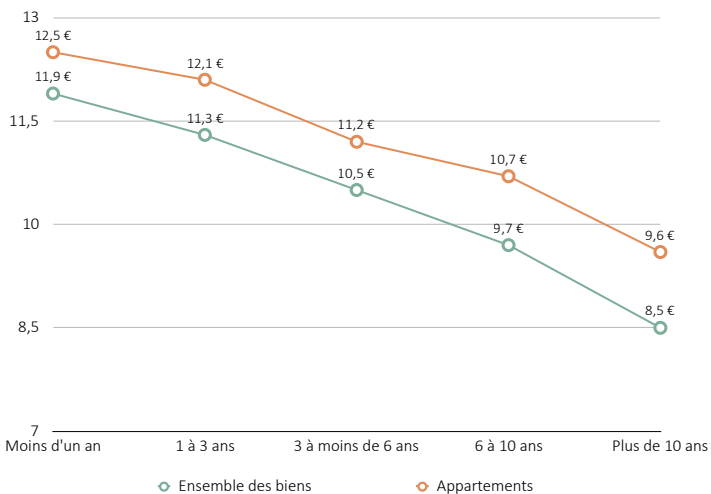
Les loyers des appartements seuls suivent le même schéma à la seule différence que leur loyer médian au mètre carré de la période d'avant 1946 est plus fort. C'est également pour cette période de construction que l'on observe la plus petite surface moyenne et, par conséquent, le plus bas loyer mensuel moyen. Souvent re-découpé, le parc ancien comprend de nombreux logements de petite typologie qui font donc monter les prix au mètre carré de ces biens.

Il existe également de fortes variations dans la surface moyenne en fonction des époques de construction du bâti. La plus forte surface moyenne se trouve dans les appartements construits après 2005. Ainsi, malgré le fait que cette époque ne soit pas celle possédant le loyer médian au mètre carré le plus élevé, c'est celle qui présente le loyer mensuel moyen le plus haut (714€).

Lorsque l'on se penche sur la dispersion des loyers en fonction des époques, il apparaît que les loyers du parc récent (après 2005) sont plus resserrés autour du loyer médian. Le parc locatif récent est donc plus homogène que le parc plus ancien.

Analyse des loyers au regard de l'ancienneté d'occupation des locataires

Evolution des loyers médians au m² en fonction de l'ancienneté d'occupation



Source : données observatoire 2018, 7226 données, traitement ADIL et OLAP

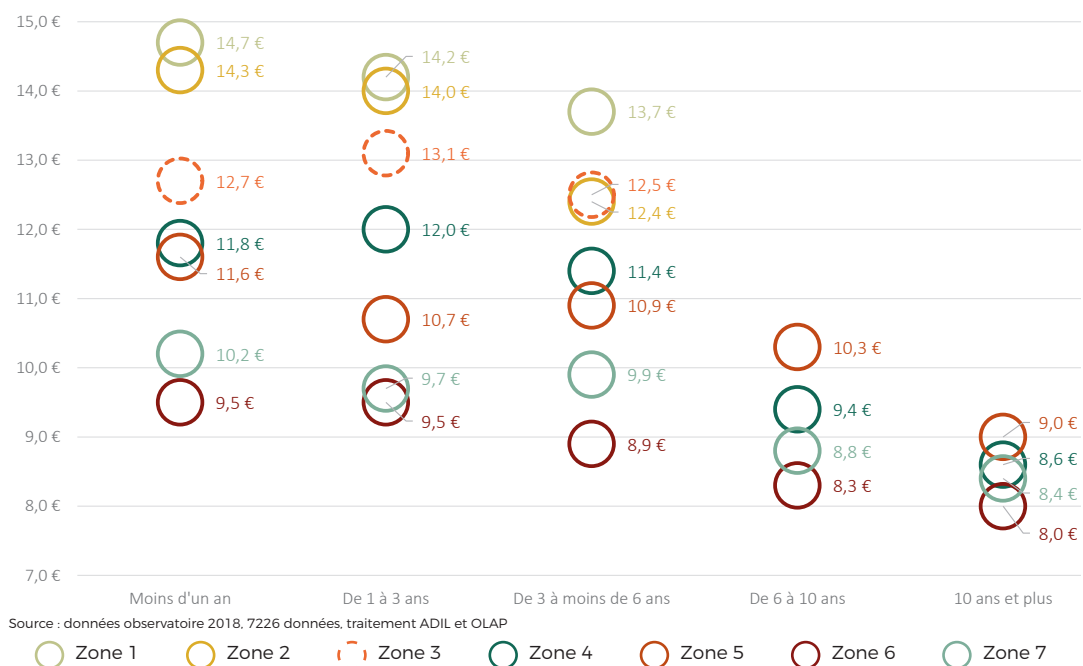
plus élevés du périmètre d'étude. Ils suivent néanmoins la même tendance de baisse à mesure que le l'eménagement est ancien. A contrario, la zone 6 possède systématiquement le loyer médian au mètre carré le plus faible.

Plus l'emménagement des locataires est ancien, plus le prix du loyer au mètre carré diminue. A l'échelle de l'agglomération, il existe ainsi une différence de 2,9€ de loyer médian au mètre carré entre les personnes ayant emménagé il y a moins d'un an et les locataires les plus anciens. Les loyers de marché sont les loyers les plus élevés sur l'ensemble de l'agglomération : 12,5€/m².

Quelle que soit l'ancienneté des locataires, la zone 1 a systématiquement les loyers les

D'autre part, les loyers de marché présentent une dispersion plus importante que les loyers des personnes ayant emménagé depuis 10 ans et plus. Le resserrement des loyers s'effectue à partir de 6 ans d'ancienneté. La catégorie des personnes emménagées dans l'année est alimentée en continu par la forte population étudiante de notre secteur d'étude.

Dispersion des loyers médians des maisons et appartements au m² en fonction de l'ancienneté et de la localisation



Source : données observatoire 2018, 7226 données, traitement ADIL et OLAP

Focus sur les mouvements des ménages

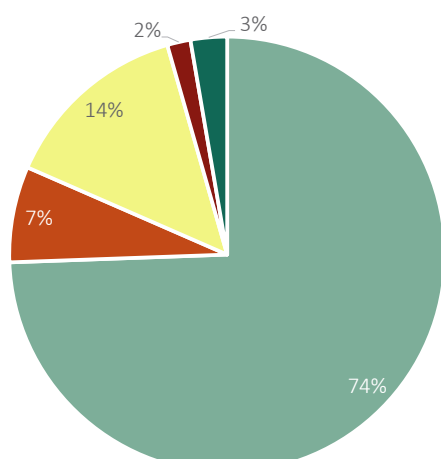
Les données sur les mouvements des ménages dans le parc locatif privé constituent un indicateur précieux qui permet de compléter l'analyse de l'ancienneté des locataires.

Ces données révèlent avant tout le peu de mouvement général des locataires puisque seulement un tiers des locataires de logements vides ont bougé depuis le 1er janvier de l'année précédente dans le centre ville et un quart dans la périphérie. Les mouvements sont toutefois plus importants dans le centre ville que dans les zones périphériques de la métropole : 66% des locataires du centre ville habitaient le même logement au 1er janvier de l'année précédente, contre 74% dans le reste de l'agglomération.

Dans la ville de Lille, 14% des locataires de logements vides vivaient dans un autre logement de la même commune au 1er janvier. Lorsqu'il y a mouvement, celui-ci provient majoritairement de la même commune.







En revanche, hors de la ville de Lille, les personnes ayant changé de logement depuis le 1er janvier, viennent principalement d'autres communes du même département. Il y a donc très peu de mouvement au sein même des communes périphériques de la Métropole. L'implantation des locataires y est plus durable puisque les logements y sont généralement plus grands, de plus grande typologie et majoritairement individuels.

Localisation des locataires du parc vide de la périphérie au 1er janvier de l'année précédente

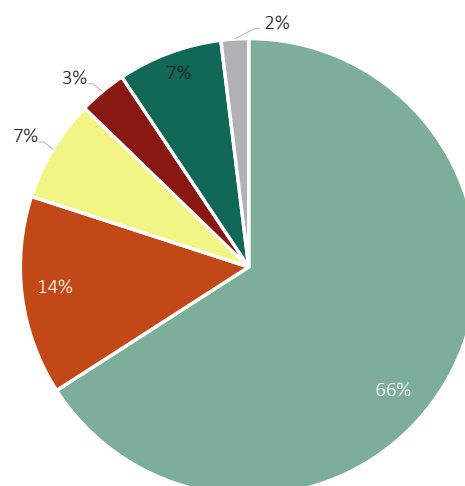


Source : données INSEE RP2014. Traitement : OLL 59-62.

Légende

 Dans le même logement	 Dans un autre département de la région
 Dans un autre logement de la même commune	 Hors de la région, en France
 Dans une autre commune du département	 A l'étranger

Localisation des locataires du parc vide du centre ville au 1er janvier de l'année précédente



Source : données INSEE RP2014. Traitement : OLL 59-62.

Liste des communes du zonage

Zones 1 à 4

Lille et ses communes associées (Lomme et Hellemmes)

Zone 5

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

Zone 6

Croix, Mons-en-Baroeul, Roubaix, Tourcoing, Wattrelos

Zone 7

Anstaing, Avelin, Baisieux, Bousbecque, Capinghem, Chérenghem, Comines, Emmesrin, Englos, Faches-Thumesnil, Forest-sur-Marque, Gruson, Hallennes-lez-Haubourdin, Halluin, Haubourdin, Hem, Lannoy, Leers, Lompret, Loos, Lys-lez-Lannoy, Neuville-en-Ferrain, Noyelles-lès-Seclin, Pérenchies, Prêmesques, Quesnoy-sur-Deûle, Ronchin, Saily-lez-Lannoy, Santes, Seclin, Sequedin, Templemars, Toufflers, Tressin, Vendeville, Wattignies, Wervicq-Sud, Willems, Armentières, Beaucamps-Ligny, Bouvines, Deûlémont, Don, Ennetières-en-Weppes, Erquinghem-le-Sec, Erquinghem-Lys, Escobecques, Fournes-en-Weppes, Frelinghien, Fretin, Hantay, Herlies, Houplin-Ancoisne, Houplines, Illies, La Bassée, La Chapelle-d'Armentières, Marquillies, Péronne-en-Mélantois, Sainghin-en-Mélantois, Sainghin-en-Weppes, Salomé, Warneton, Wavrin, Wicres, Aubers, Bois-Grenier, Fromelles, Le Maisnil, Radinghem-en-Weppes

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

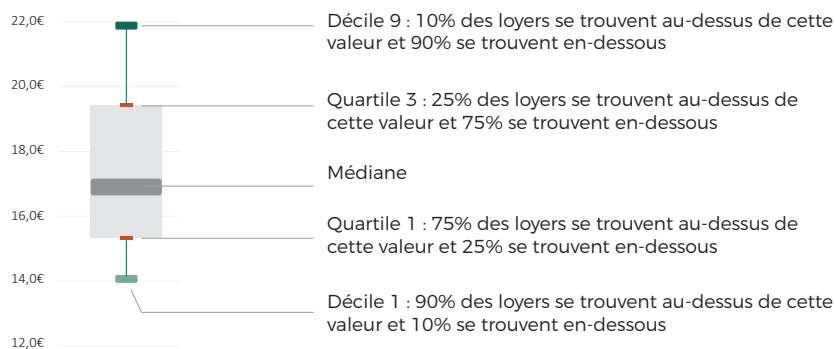
Centre National de Traitement

Loyer médian

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

Dispersion

Il s'agit de la tendance qu'ont les valeurs attachées à un caractère à se répartir de part et d'autre d'une valeur centrale (ici : le loyer médian). Les dispersions des loyers sont souvent représentées par des diagrammes en boîte :





Directrice de publication : Marie Sant

Rédaction : Clémentine Nourdin, Rachel Bavdek

Date d'édition : mars 2019

Cette étude annuelle est financée par le Ministère de la Cohésion des Territoires et la Métropole Européenne de Lille et est réalisée par l'Agence interDépartementale d'Information sur le Logement du Nord et du Pas-de-Calais (ADIL).

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

