



Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération lilloise

RÉSULTATS DE L'ÉTUDE
DES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ
2019



INTRODUCTION

L'Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération Lilloise, porté par l'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais, étudie les niveaux de loyers du parc privé loué vide depuis plus de 6 ans.

L'observatoire est un outil d'information au service de tous, particuliers comme professionnels de l'immobilier. Les données produites permettent une meilleure connaissance des niveaux de loyers pratiqués sur le marché. Les résultats peuvent également aiguiller les politiques publiques locales de l'habitat en fournissant des données statistiques fiables et issues de sources multiples.

Il appartient à un réseau national, fort aujourd'hui de plus de 30 observatoires couvrant 52 agglomérations en France, et mobilise une méthodologie établie par un comité scientifique indépendant, commune à l'ensemble des observatoires. Cette méthodologie vise à la fois la rigueur statistique et technique mais également la comparabilité des résultats entre les territoires.

Chaque année, un nombre croissant de références locatives sont collectées grâce à la participation des propriétaires bailleurs à notre enquête téléphonique mais également avec la collaboration grandissante des professionnels de l'immobilier, ce qui nous permet aujourd'hui de travailler à partir de plus de 17 000 données réparties sur le territoire métropolitain et de proposer des résultats statistiques fiables et fins.

Cette publication aura pour objectifs de présenter et analyser les principaux résultats tirés de ces références.

Le mot de la directrice

J'ai le plaisir de vous présenter la publication issue de nos travaux d'observation qui vous apportera un regard objectif, avec une rigueur scientifique, sur la situation du marché locatif privé de l'agglomération lilloise, qui compte en 2019, les 90 communes de la Métropole Européenne de Lille et la commune d'Avelin.

Cette année, 17 445 références ont été recueillies, par collecte auprès des professionnels partenaires ou par enquêtes téléphoniques menées en régie. Notre objectif est d'améliorer sans cesse la fiabilité et la précision de nos données qui doivent être un reflet fidèle de la réalité du marché.

Le 9 juin 2020, l'Observatoire Local des Loyers a obtenu l'agrément pour l'ensemble de son périmètre d'étude. Cette reconnaissance valorise le travail d'analyse et de terrain effectué par nos équipes, et nous invite à communiquer très largement sur nos travaux. Chacun doit pouvoir accéder à l'information et agir en conséquence : pour les uns, adapter les politiques publiques de l'habitat, pour les autres, locataires et investisseurs, mieux connaître les conditions du marché locatif privé.



Marie Sant,

Directrice de l'Agence Interdépartementale pour l'Information
sur le Logement du Nord et du Pas-de-Calais



MÉTHODOLOGIE

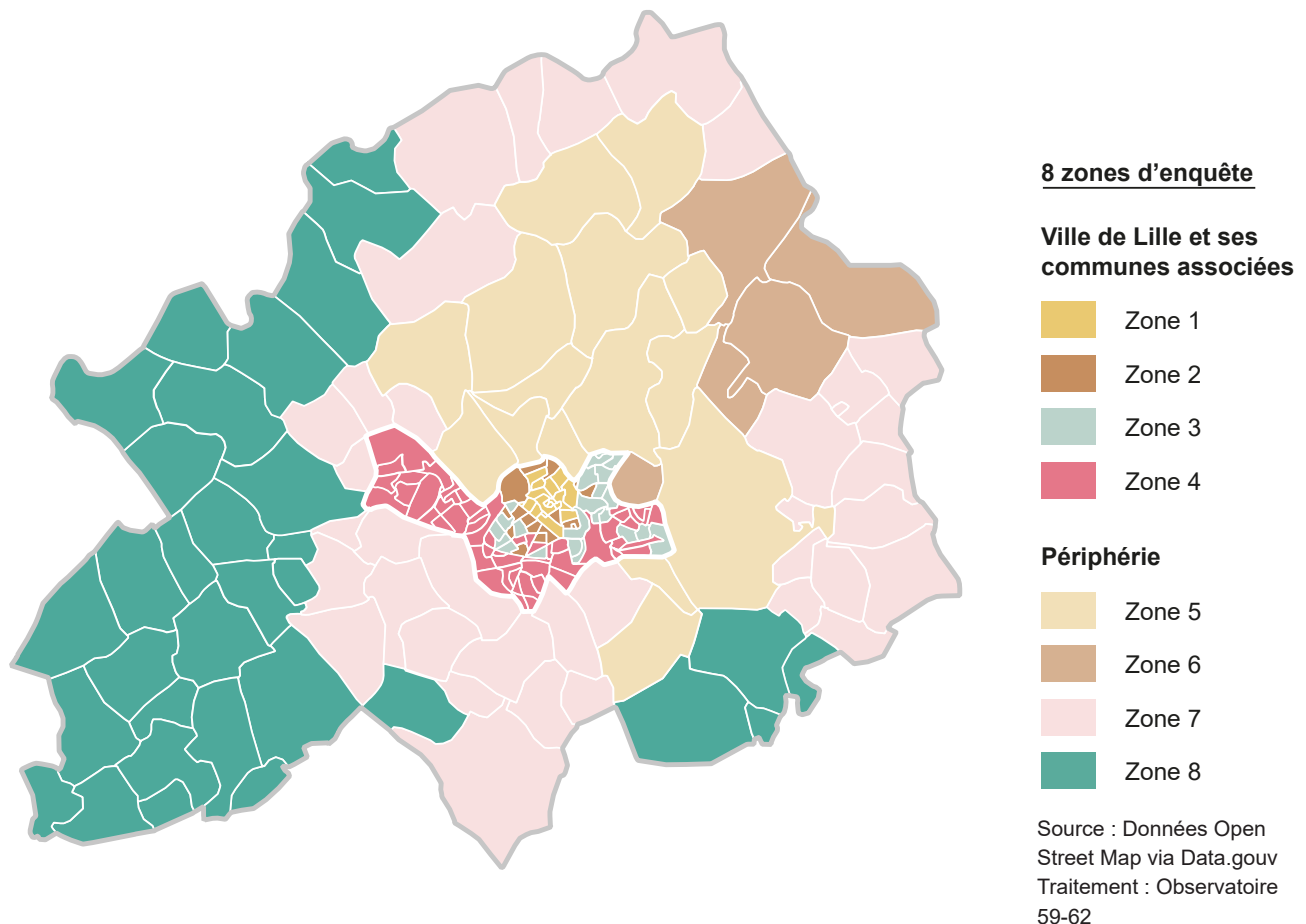
En 2019, l'observatoire local des loyers a observé les niveaux de loyers de 91 communes : le territoire Métropolitain ainsi que la commune d'Avelin.

Notre territoire est découpé en huit zones d'observation. Ces zones regroupent des logements aux loyers similaires toutes choses égales par ailleurs, c'est-à-dire à loyer semblable pour des caractéristiques communes. Ce zonage iso-loyer permet d'identifier 4 zones d'observation dans la ville de Lille et ses communes associées et 4 zones d'observation sur le reste de la Métropole.

Le zonage de la ville de Lille, qui abrite 44% du parc locatif loué vide, est un zonage infra-communal : plusieurs zones dans une même commune. Une zone est alors constituée d'un agrégat d'IRIS non nécessairement contigus.

Dans le reste du territoire, une zone est composée de plusieurs communes et non d'IRIS.

Le périmètre d'observation



Le Centre National de Traitement

Les observatoires locaux des loyers ont en charge le recueil des données, l'analyse des résultats, les partenariats et l'animation de leur observatoire.

Les traitements statistiques principaux sont, eux, réalisés par le Centre National de Traitement, l'Agence Nationale d'Information sur le Logement (ANIL). L'ANIL va à la fois établir les objectifs de collecte de l'année mais également rendre exploitables nos résultats à partir de divers contrôles de cohérences sur nos données et d'un redressement de l'échantillon réalisé par calage sur marge sur la structure du parc.

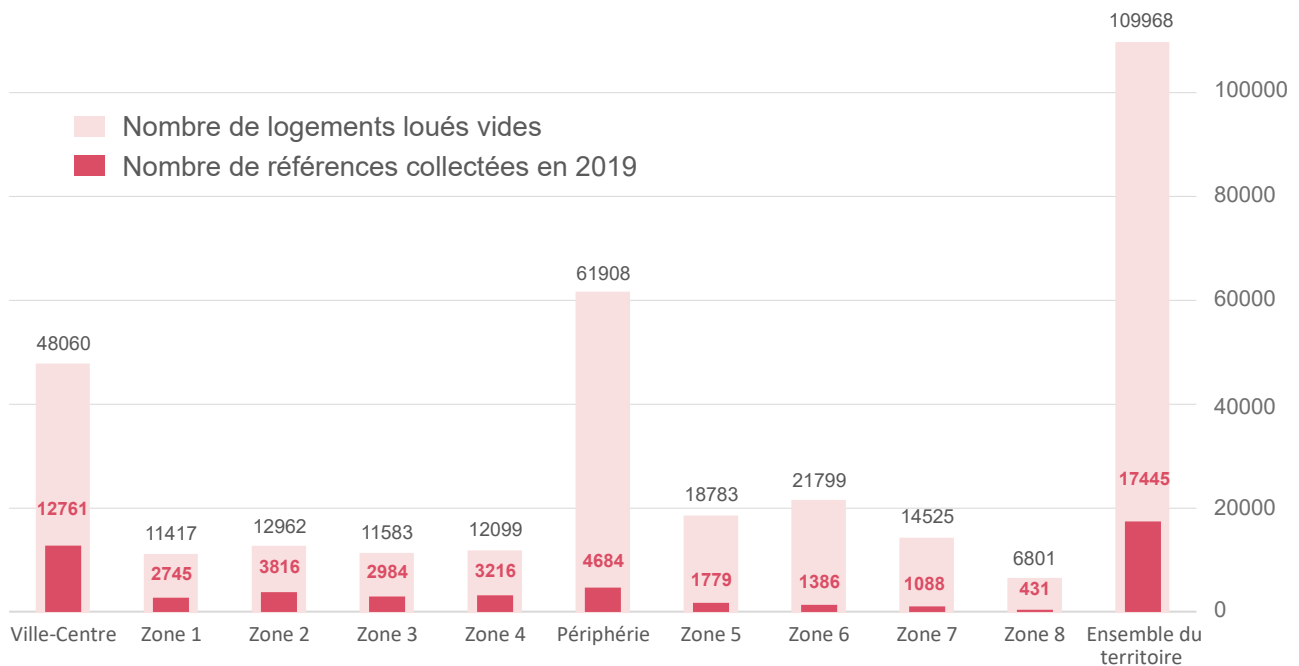
Précisons qu'afin de garantir la qualité et la fiabilité statistiques, seuls les résultats reposant sur plus de 50 observations seront présentés dans ce document.

L'échantillon observé

En 2019, l'observatoire a collecté 17 445 références de loyers de logements loués vides soit 16% du parc locatif privé loué vide.

Parmi ces références, 14 937 ont été collectées auprès des professionnels de l'immobilier qui, soit nous transfèrent leurs données via des canaux sécurisés, soit centralisent leurs données nationalement et les diffusent au CNT qui les adresse ensuite à l'O.L.L. Elles représentent la participation de 43 professionnels de l'immobilier.

2508 références ont été collectées auprès des propriétaires bailleurs gérant directement leurs biens. Ces données proviennent de la grande enquête téléphonique annuelle menée par l'observatoire.



Nombre de références de logements loués vides collectées en 2019

Sources : Données INSEE RP 2015, données Observatoire 59-62 2019.

Traitement : Observatoire 59-62

Quelques précisions méthodologiques

Les critères d'intégration d'un logement à l'étude :

- Sont étudiés les logements en location (les personnes qui y résident paient un loyer) privée (la gestion de la location est faite par ou pour le compte d'une personne physique) à usage d'habitation, ce qui exclut les locations commerciales, les logements dits sociaux et les hébergements à titres gratuits ou avec loyer de faveur.
- Seules les résidences principales sont prises en compte, ce qui exclut les résidences secondaires et les locations saisonnières et touristiques.
- Les résultats ne sont calculés que sur les locations vides, ce qui exclut les locations meublées
- Ne sont pris en compte que les logements ordinaires. Cela exclut les logements « en résidence offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, pour personnes handicapées...) » (INSEE, 2020).
- Les logements considérés comme vacants (selon la méthodologie des observatoires, un logement est vacant s'il n'a pas eu de locataires entre le 1er janvier de l'année de collecte et la date de collecte) ne sont pas retenus.

Points de vigilance :

- Les données INSEE utilisées comme données de contexte sont relatives à l'année 2015, tandis que les résultats

de l'étude de l'Observatoire portent sur l'année 2019.

- Le nombre de pièces d'un logement désigne le nombre de pièces « sèches » ou pièces de vie (hors pièces d'eau, cuisine en dessous d'une certaine surface, pièces de rangement, etc.).

Détails sur le calcul et l'expression des loyers :

- Pour exprimer et comparer les niveaux de loyers, on utilise en priorité le loyer médian au m². Le loyer médian est moins sensible aux valeurs extrêmes, et donc plus représentatif de l'ensemble considéré dans le cas d'étude présent. Le loyer au m² représente une unité de mesure commune à l'ensemble des logements, (presque) indépendamment de leur surface totale.
- Dans l'étude de l'observatoire, le loyer est calculé hors charges. Les montants de charges ne sont pas systématiquement communiqués et ne peuvent être intégrés à l'analyse pour l'instant.



CHIFFRES CLÉS DU PARC LOCATIF PRIVÉ LOUÉ VIDE

Près de **110 000** logements loués vides

26% de maisons dont 2% dans l'hypercentre

56% du parc locatif privé situé en dehors de la Ville de Lille

	Maisons louées vides			Appartements loués vides		
	Nombre	Part dans l'ensemble du parc locatif	Répartition	Nombre	Part dans l'ensemble du parc locatif	Répartition
Ville-Centre	3866	8%	14%	44194	92%	54%
Zone 1	118	1%	0%	11299	99%	14%
Zone 2	359	3%	1%	12602	97%	15%
Zone 3	978	8%	3%	10606	92%	13%
Zone 4	2411	20%	8%	9688	80%	12%
Périphérie	24725	40%	86%	37183	60%	46%
Zone 5	6034	32%	21%	12749	68%	16%
Zone 6	8450	39%	30%	13349	61%	16%
Zone 7	6622	46%	23%	7903	54%	10%
Zone 8	3619	53%	13%	3182	47%	4%
Ensemble du territoire	28591	26%	100%	81377	74%	100%

Effectifs du parc locatif privé loué vide par zone et par type d'habitat

Source : Données INSEE RP 2015. Traitement : Observatoire 59-62

EVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DU PARC LOCATIF ENTRE 2010 ET 2015

+0,7% de logements loués vides par an

-0,2% dans la ville de Lille

+1,3% en périphérie

+7,2% de meublés par an

+9,6% dans la ville de Lille

+3,7% en périphérie

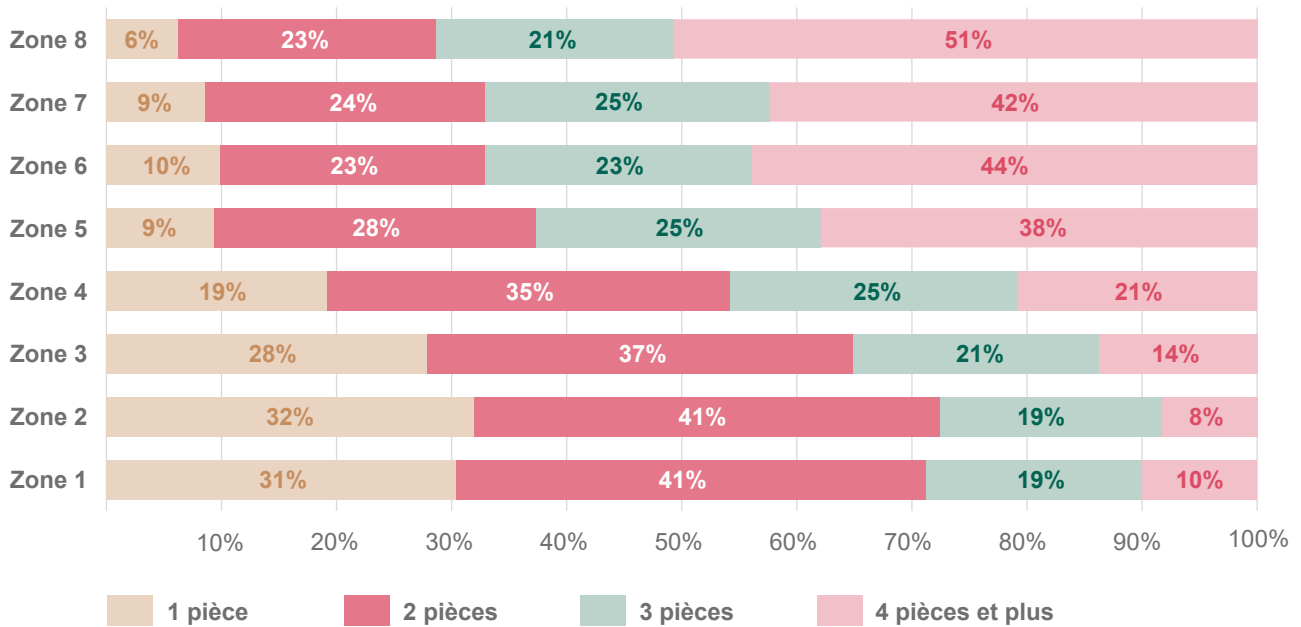
COMPOSITION DU PARC EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE

48% de T1 ou T2

71% des **studios** se trouvent dans la ville de Lille

30% de T4 ou plus

29% des **T4 ou +** se situe en zone 6



Part de chaque typologie dans le parc locatif privé loué vide des 8 zones du territoire d'étude

Source : Données INSEE RP 2015. Traitement : Observatoire 59-62



Nombre de logements loués vides en 2010 et 2015 selon le nombre de pièces dans la MEL

Source : Données INSEE RP 2015. Traitement : Observatoire 59-62

Logements loués vides Évolution annuelle moyenne 2010 - 2015

+0,9% de T2

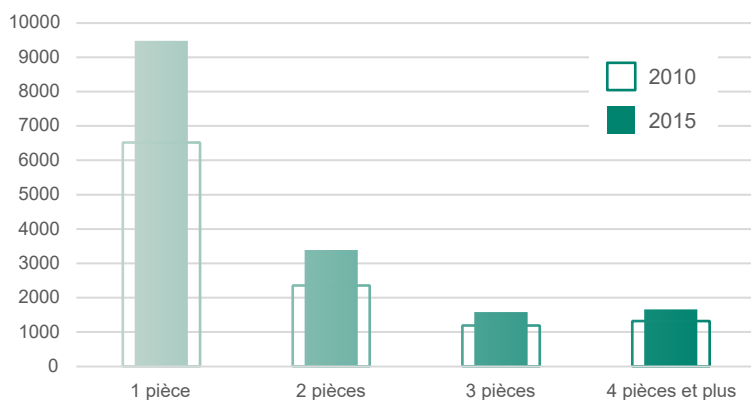
+1,9% de T3

+0,2% de T4 et +

- **Des disparités territoriales :**

- 0,31% de studios en zone 4 contre +3,1% en zone 8

- Une évolution à mettre en regard avec l'évolution du nombre de logements loués meublés.



Nombre de logements loués meublés en 2010 et 2015 selon le nombre de pièces dans la MEL

Source : Données INSEE RP 2015. Traitement : Observatoire 59-62

Logements loués meublés Évolution annuelle moyenne 2010 - 2015

Forte augmentation du nombre de **meublés**, essentiellement des **studios**

+13% de meublés en zone 4

+2% de meublés en zone 7

49% des T4 et +meublés sont situés en zone 5 et 6

L'ANCIENNETÉ DU PARC

Un tiers de parc ancien

36% du parc locatif est construit **avant 1946**

Sa proportion est très hétérogène selon les territoires :

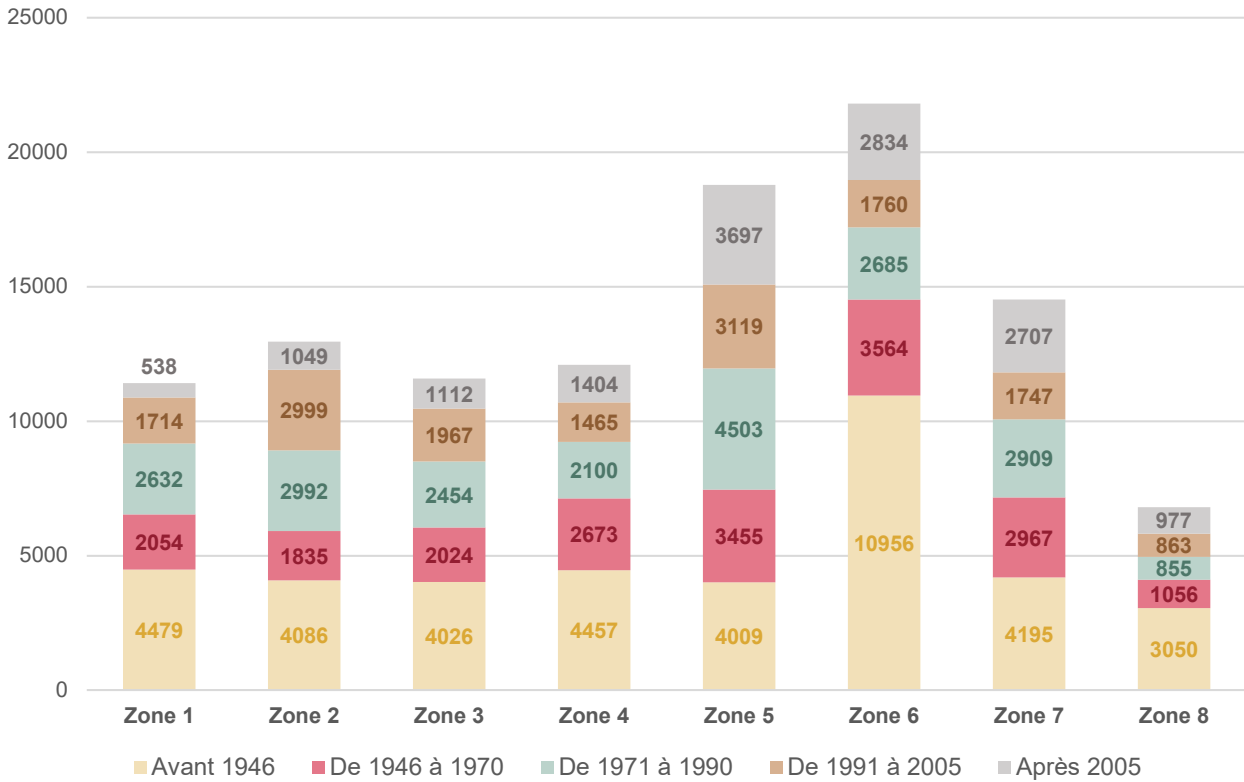
- 50% en zone 6 (Roubaix, Tourcoing, etc.)
- 21% en zone 5

Une construction de logement récents accentuée en périphérie

13% des logements datent d'**après 2005**

La construction de logements récents est accentuée en périphérie. Entre 2010 et 2015 on observe pour les logements construits après 2005 :

- + 20% en zone 5
- + 19% en zone 7



Répartition des époques de construction par zone

Source : Données INSEE RP 2015. Traitement : Observatoire 59-62

L'OCCUPATION DU LOGEMENT

L'ancienneté du locataire

1 logement sur 3 est occupé depuis moins de 2 ans :

- dans la ville de Lille : 40%
- en périphérie : 30%

14% des logements sont occupés depuis 10 ans ou plus :

- dans la ville de Lille : 10%
- en périphérie : 18%

Le nombre d'occupants

1 logement sur 2 est occupé par une personne seule :

- dans la ville de Lille : 62%
- en périphérie : 41%



LES NIVEAUX DE LOYERS DE LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

EN 2019, UN LOYER MEDIAN À 11,2€/M²

La moitié des logements loués vides dans le parc privé de la MEL en 2019 ont un loyer supérieur à 11,2€/m².

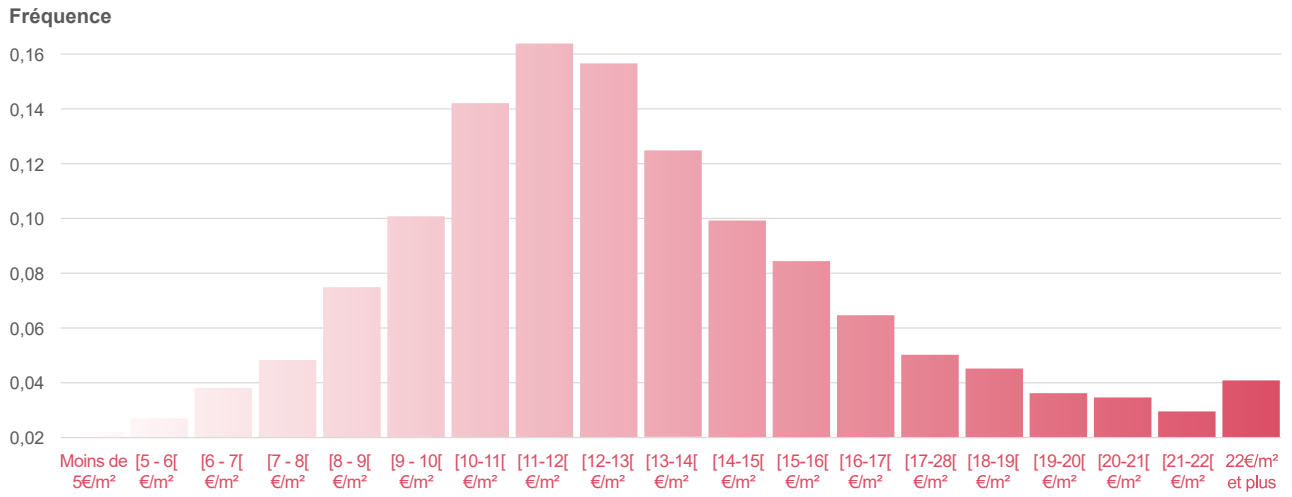
	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer mensuel moyen	644 €	792 €	593 €
Surface moyenne	62m ²	90m ²	52m ²
1 ^{er} quartile	9,2€/m ²	7,2€/m ²	10,1€/m ²
Médiane	11,2€/m²	8,9€/m²	12€/m²
3 ^{ème} quartile	13,5€/m ²	10,6€/m ²	14,3€/m ²
Nombre d'observations	17445	1382	16063

Source : Données Observatoire 59-62 2019. Traitement : Observatoire 59-62 et ANIL

Les logements loués vides en 2019 font en moyenne 62m² pour un loyer mensuel moyen de 644€. Le type d'habitat a une nette incidence sur les caractéristiques des biens et les montants de loyers puisque, dans les maisons, la surface moyenne est 38m² plus importante que celle des appartements tandis que le loyer mensuel moyen est, lui, de près de 200€ plus élevé. Néanmoins, lorsque ce loyer est rapporté au nombre de mètres carrés, on constate que le loyer médian des appartements est 3,1€/m² plus important que celui des logements individuels.

Les loyers au mètre carré sont également plus dispersés lorsque l'on observe les logements collectifs. L'écart entre les 25% de loyers les plus élevés et les 25% de loyers les plus faibles y est de 4,2€/m² quand il est de 3,4€/m² pour les maisons. Cela s'explique sans doute par la plus grande diversité de caractéristiques dans le parc collectif et notamment la présence très importante de petites typologies, quasiment inexistantes dans le parc individuel, qui tire les montants de loyers au mètre carré vers le haut.

L'analyse de la fréquence des données et sa forme de courbe en cloche démontre bien qu'une grande majorité, 40% des loyers, se situent entre 10 et 13€/m². Cette courbe, si elle conserve une forme de cloche, ne connaîtra pas son pic au même niveau selon la localisation du bien et la zone d'étude observée.



Fréquence des loyers au m² des logements loués vides sur le périmètre d'étude

Source : Données Observatoire 59-62 2019. Traitement : Observatoire 59-62 et ANIL



LES STATISTIQUES DESCRIPTIVES MOBILISÉES DANS L'OBSERVATION DES LOYERS

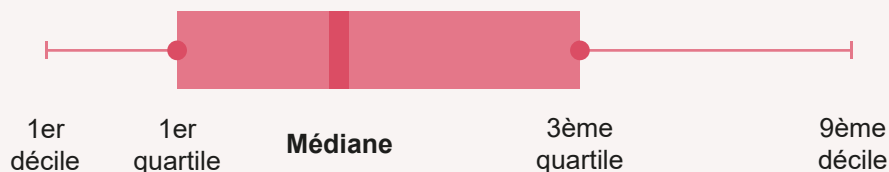
Certains termes de statistiques descriptives seront mobilisés tout au long de cette publication. Aussi, il est nécessaire de revenir sur leur définition et leurs usages.

- La médiane : la médiane divise en deux parties égales une distribution ordonnée (rangée par ordre croissant). 50% des loyers sont inférieurs à la médiane et 50% des loyers y sont supérieurs. L'utilisation de la médiane permet de gommer les effets des extrêmes.
- Le quartile : le quartile est une division en quatre parties égales d'une série ordonnées. 25% des loyers sont inférieurs au 1er Quartile, 25% des loyers sont supérieurs au 3ème quartile.
- L'écart interquartile : Il s'agit de la différence entre le 3ème et le 1er quartile. La moitié des loyers est compris dans

cet écart.

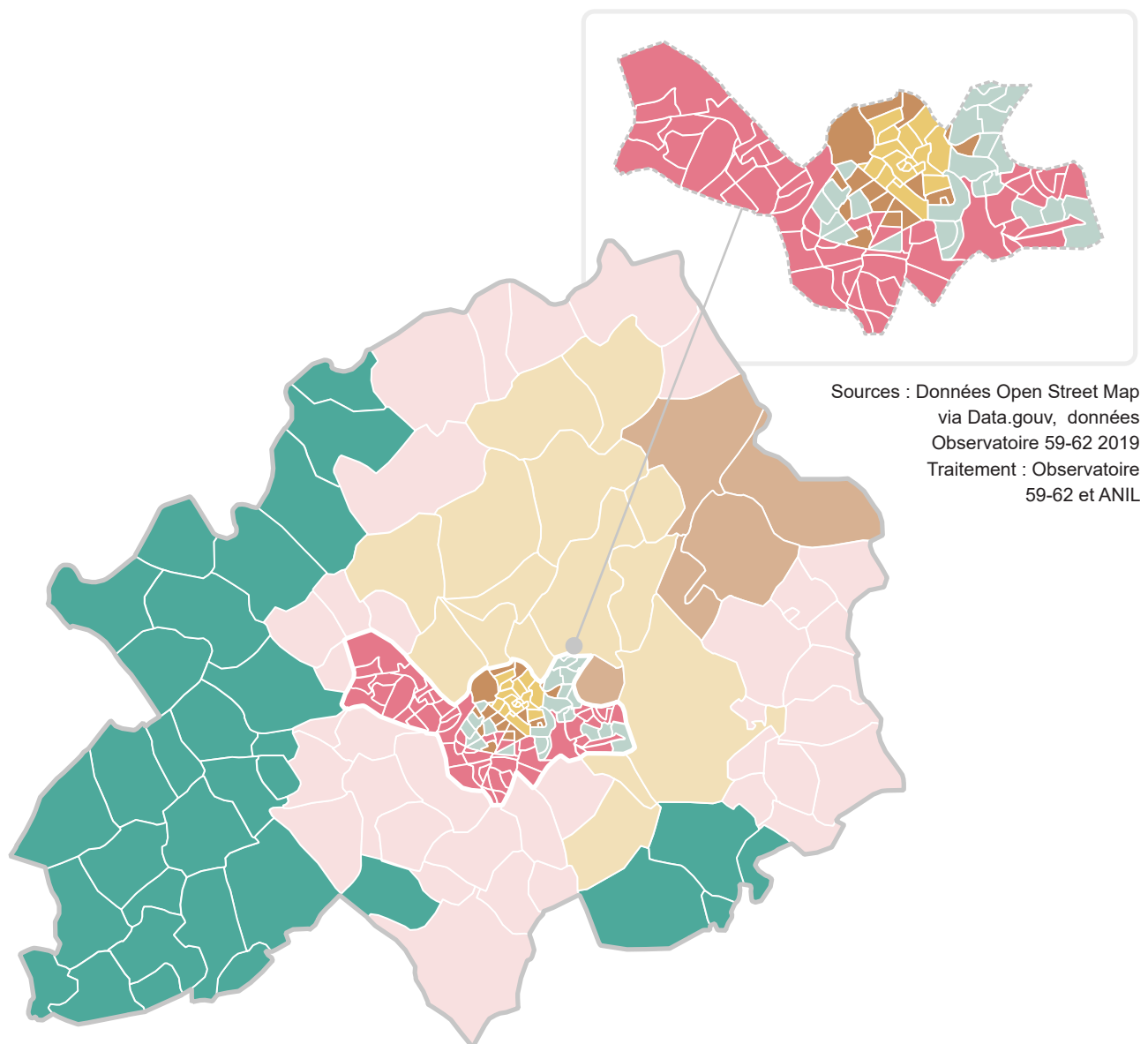
- Le décile : le décile est une division en dix parties égales d'une distribution ordonnée. 10% des loyers sont inférieurs au 1er décile et 10% des loyers sont supérieurs au 9ème décile.
- L'écart interdécile : Il s'agit de la différence entre le 9ème et le 1er décile. 80% des loyers sont compris dans cet intervalle.
- La moyenne correspond à la somme des loyers ou des surfaces divisée par l'effectif.

Le diagramme en boîte :



L'EFFET LOCALISATION

L'emplacement d'un bien, associé à ses caractéristiques, n'est pas sans incidence sur les niveaux de loyers : la ville de Lille et ses communes associées présentent un loyer médian 2,8€/m² plus élevé que celui de la périphérie. 50% des loyers sont supérieurs à 12,9€/m² dans la ville centre et à 10,1€/m² en périphérie. Cependant, se limiter à ce type d'analyse ville-centre/périphérie cacherait des disparités au sein même de la ville de Lille où, plus on se rapproche de l'hyper-centre, plus les loyers sont élevés, mais également au sein de la périphérie où, entre nos 4 zones d'études, on observe jusqu'à 2,4€/m² de différence entre les différents loyers médians.



Sources : Données Open Street Map via Data.gouv, données Observatoire 59-62 2019
 Traitement : Observatoire 59-62 et ANIL

Ville de Lille et ses communes associées

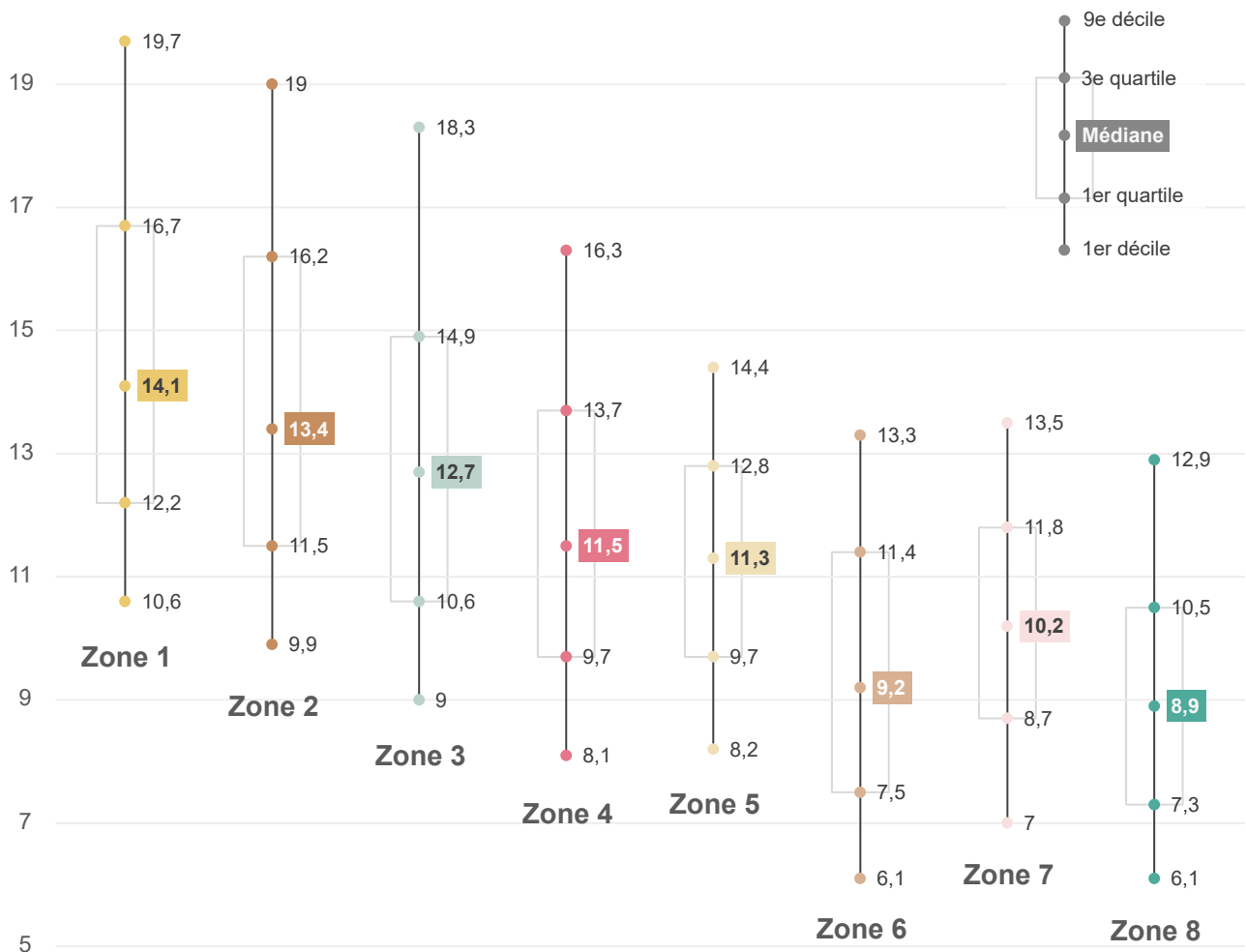
■	Zone 1	14,1€/m ²	2745 obs.
■	Zone 2	13,4€/m ²	3816 obs.
■	Zone 3	12,7€/m ²	2984 obs.
■	Zone 4	11,5€/m ²	3216 obs.

Périphérie

■	Zone 5	11,3€/m ²	1779 obs.
■	Zone 6	9,2€/m ²	1389 obs.
■	Zone 7	10,2€/m ²	1088 obs.
■	Zone 8	8,9€/m ²	431 obs.

La carte des loyers médians par zone met en évidence l'hétérogénéité des niveaux de loyers dans la Métropole Européenne de Lille et Avelin. Alors que dans l'hyper-centre lillois la médiane des loyers de logements loués vides est de 14,1€/m², elle est de 8,9€/m² dans la zone 8, zone qui, à l'heure actuelle représente la zone détendue du territoire. Autrement dit, la zone 8 est la seule zone où il n'est pas considéré que l'offre de logement locatif est inférieure à la demande. Ce que ces premiers chiffres semblent d'ailleurs confirmer.

Avec 9,2€/m², le loyer médian de la zone 6 est le plus faible après la zone 8. Cette zone abrite 4 communes dont les revenus fiscaux médians disponibles sont parmi les plus faibles de notre périmètre d'étude (source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.). La zone 6, nous l'avons vu dans les données de cadrage, est également celle où l'habitat ancien et parfois dégradé est le plus présent. L'étude de la dispersion des données va néanmoins démontrer qu'en périphérie, c'est dans cette zone que l'hétérogénéité des loyers est la plus importante.



Distribution des loyers dans les 8 zones du territoire

Source : Données Observatoire 59-62 2019. Traitement : Observatoire 59-62 et ANIL

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Zone 7	Zone 8
Surface moyenne	50m ²	47m ²	51m ²	54m ²	71m ²	69m ²	72m ²	74m ²
Loyer mensuel moyen	665 €	600 €	594 €	589 €	756 €	596 €	689 €	625 €
Ecart interquartile	4,5€/m ²	4,7€/m ²	4,3€/m ²	4€/m ²	3,1€/m ²	3,9€/m ²	3,1€/m ²	3,2€/m ²

Source : Données Observatoire 59-62 2019. Traitement : Observatoire 59-62 et ANIL

Ces diagrammes nous permettent de visualiser la dispersion des données avec une présentation des déciles, quartiles et médianes pour chaque zone. Dans la zone 1, la plus centrale, 10% des loyers sont supérieurs à 19,7€/m². Dans cette zone, les niveaux de loyers sont particulièrement élevés comparativement aux territoires plus excentrés de la Métropole. Aussi, alors que 75% des loyers de la zone 8 sont inférieurs à 10,5€ du mètre carré, ce n'est le cas que d'environ 25% des loyers de la zone 1.

Cela se vérifie à l'étude du loyer mensuel moyen puisqu'il est en moyenne 40€ moins cher dans la zone 8 que dans la zone 1 pour 24m² de plus.

L'impact du nombre de pièces, et à travers lui de la surface, est déterminant dans l'évaluation d'un montant de loyer.

LA TYPOLOGIE

Plus un bien est petit, plus le loyer au mètre carré sera élevé et ce quel que soit le type de bien observé. Plus que cela, la dispersion des loyers est nettement plus importante dans les studios que dans les logements d'autres typologies.

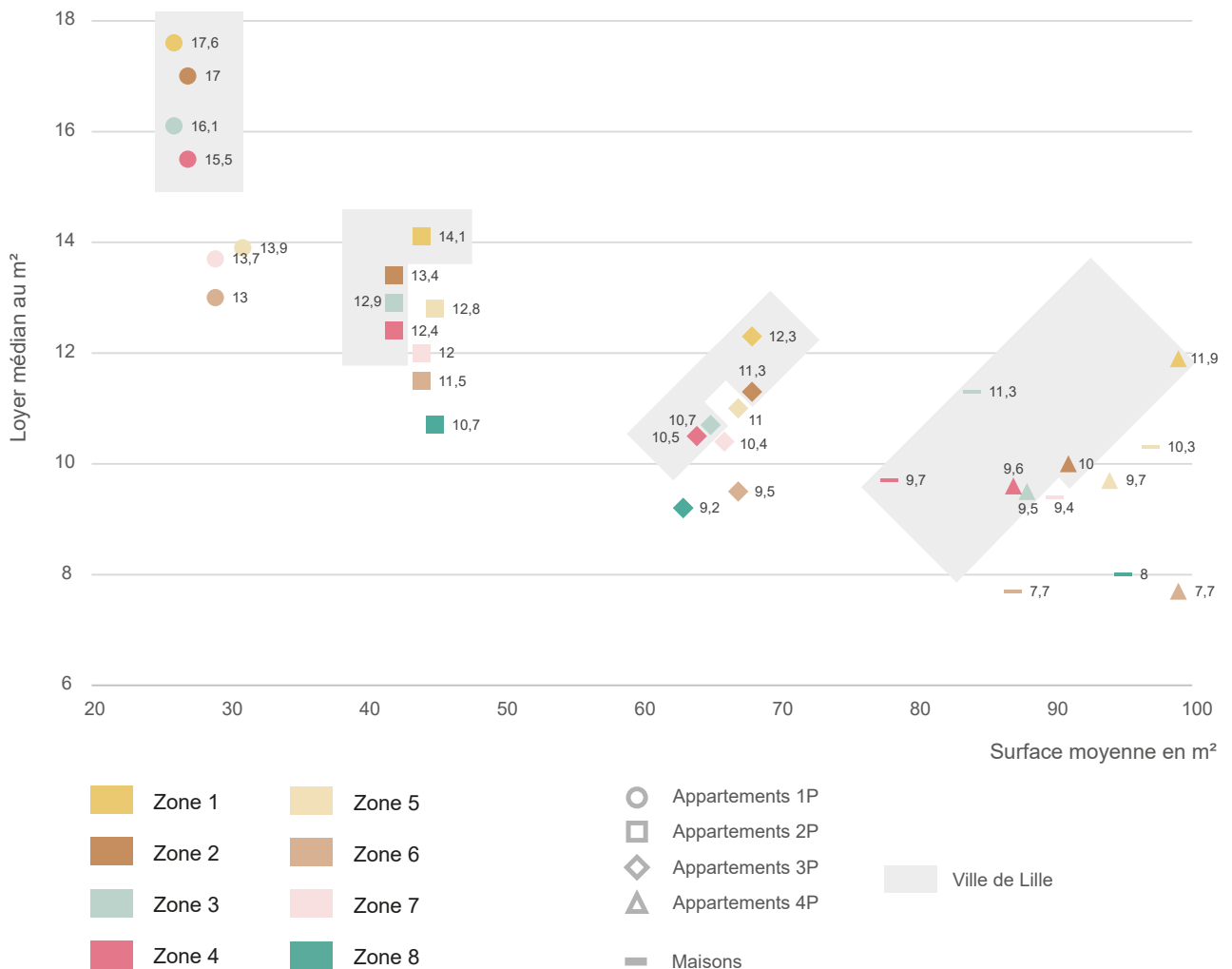


	Surface moyenne	1 ^{er} Quartile	Médiane	3 ^{ème} Quartile	Nb Obs
1 pièce	27m ²	13,3 €	15,7 €	18,7 €	4001
2 pièces	44m ²	11,1 €	12,7 €	14,2 €	6951
3 pièces	66m ²	9,4 €	10,6 €	11,8 €	4110
4 pièces et plus	94m ²	7,6 €	9,1 €	10,6 €	1001
1 à 3 pièces	62m ²	8,2 €	10,0 €	12,0 €	392
4 pièces et plus	98m ²	7,1 €	8,8 €	10,2 €	990

Source : Données Observatoire 59-62 2019. Traitement : Observatoire 59-62 et ANIL

Avec une surface moyenne de 27m², le loyer médian des studios est de 15,7€/m² pour un loyer mensuel moyen de 418€. 80% des loyers se situent entre 11,7 et 21,3€/m². Cela démontre la dispersion évoquée précédemment puisque si l'on se concentre sur le logement collectif, l'écart interdécile le plus important après les studios est de 6,5€ dans les T2 soit 80% de loyers compris entre 16,1 et 9,6€.

Après avoir mesuré l'impact de la localisation et de la typologie, le croisement de ces deux données devient une source d'information primordiale dans la compréhension du marché locatif sur la Métropole Européenne de Lille et Avelin.



Loyer médian selon la zone, le type d'habitat et la typologie

Source : Données Observatoire 59-62 2019. Traitement : Observatoire 59-62 et ANIL

Ce graphique nous présente de nombreuses données : le loyer médian, la surface moyenne selon la typologie et la localisation des biens.

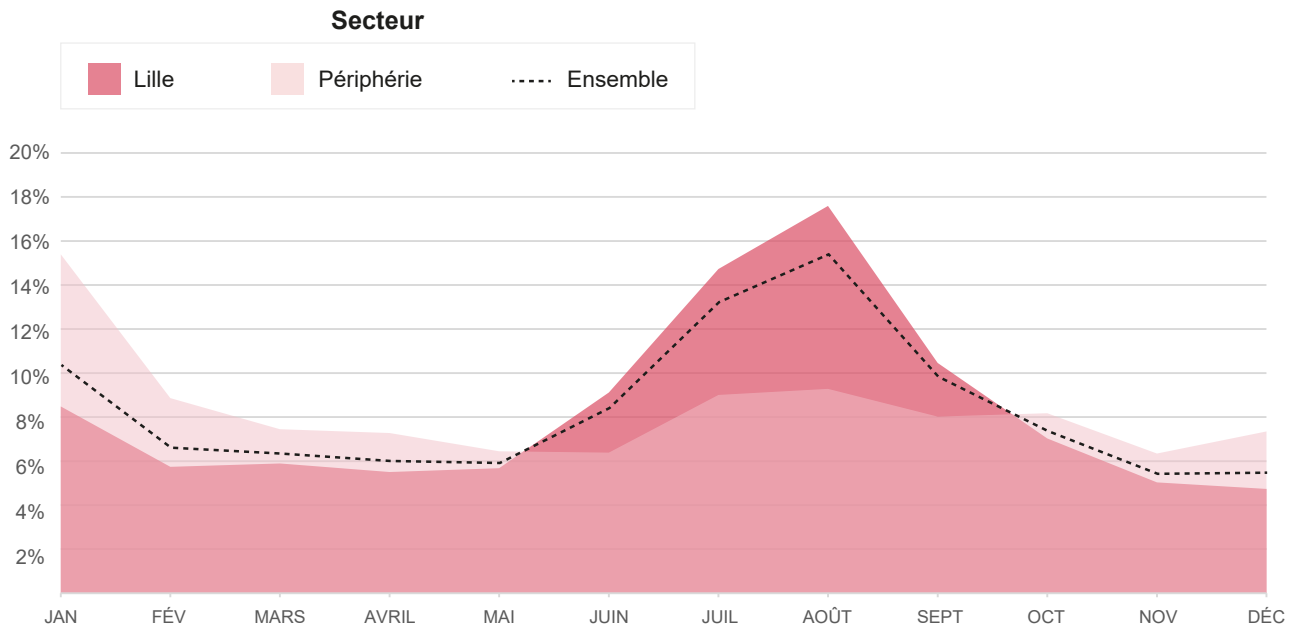
Cette présentation met en évidence le cas particulier des studios dans la commune. Alors que l'hyper-centre, à travers les zones 1 et 2 reste, quelle que soit la typologie observée, le périmètre où les loyers médians sont les plus élevés de la métropole, cela ne se vérifie pas pour les zones 3 et 4 qui ont des niveaux de loyers souvent proches de la zone 7 et même inférieurs à la zone 5. Dans les T2 et plus, il apparaît clairement à la lecture de cette représentation que pour les studios, la ville de Lille dans son entièreté représente une spécificité avec des loyers médians nettement supérieurs à ceux des autres territoires métropolitains.

La mobilité des locataires est un élément supplémentaire à la compréhension du marché locatif métropolitain.

L'ANCIENNETÉ DES LOCATAIRES

En 2019, le loyer de marché sur la Métropole Européenne de Lille et Avelin était de 12,1€/m², soit 1,4€/m² plus cher que le loyer des personnes présentes depuis au moins un an dans leur logement (10,7€/m²).

Les locataires emménagent majoritairement en été, notamment dans la ville de Lille où l'on voit ressortir un pic d'emménagement aux mois de Juillet et Août, avec l'arrivée des étudiants pour débiter l'année universitaire.



Répartition des mois d'emménagement (en % de données observées)

Source : Données Observatoire 59-62 2019. Traitement : Observatoire 59-62 et ANIL

Que l'on observe la ville centre ou la périphérie, il existe environ 1€/m² de différence entre les locataires stables et les locataires mobiles et les surfaces moyennes différent de 6m².

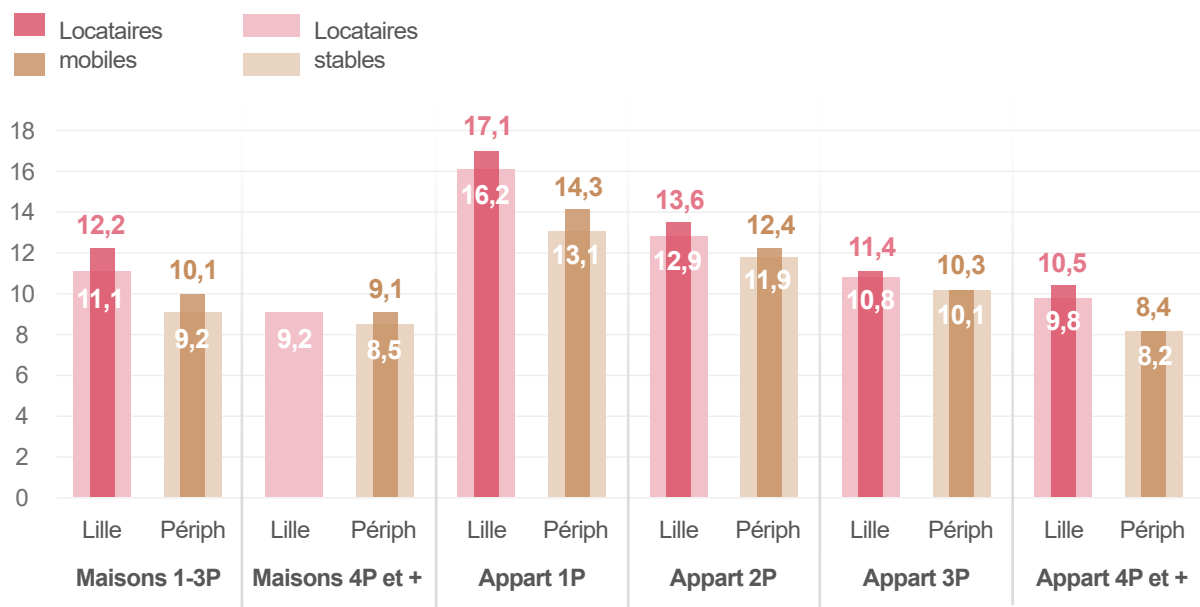
Dans la ville de Lille et ses communes associées, le loyer médian des locataires mobiles est de 13,5€/m² pour 47m², tandis que celui des locataires stables est de 12,5€/m² pour 53m².

En périphérie, le loyer médian de marché est à 10,7€/m² pour 68m² contre 9,8€/m² pour 72m² chez les emménagés de plus d'un an.

Lorsque l'on y regarde de plus près et que l'on introduit la typologie des logements, de nouveaux constats émergent :

- L'ancienneté d'emménagement d'un locataire n'a que peu d'impact sur les niveaux de loyers dans les grandes typologies de logements collectifs de la périphérie.
- C'est chez les locataires de studios en périphérie que l'ancienneté d'emménagement a le plus d'impact sur les niveaux de loyers (1,2€/m²).

- Les locataires stables de maisons de 3 pièces ou moins dans la ville de Lille ont un loyer 1,1€/m² moins élevé que les locataires mobiles. Le taux de rotation dans les maisons est moins important que dans les appartements. Sur ce type de bien dans la ville de Lille, la part d’emménagés de plus de cinq ans apparaît conséquente si l’on considère l’ensemble des emménagés dans ce type de bien dans cette commune.



Loyer médian (en €/m²) selon l’ancienneté du locataire , le type d’habitat et la localisation du bien

Source : Données Observatoire 59-62 2019. Traitement : Observatoire 59-62 et ANIL

L'ANCIENNETÉ DU BÂTI

Après avoir étudié l'impact de la localisation, de la typologie des biens ou encore de l'ancienneté des locataires, il est important d'étudier l'époque de construction des biens.

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer moyen	604 €	635 €	617 €	708 €	726 €
Surface moyenne	62m ²	65m ²	57m ²	61m ²	66m ²
1er Décile	6,50 €	7,30 €	8 €	9,20 €	8,90 €
1er Quartile	8,20 €	8,90 €	9,50 €	10,60 €	10,10 €
Médiane	10,70 €	10,10 €	11,60 €	12,30 €	11,40 €
3ème Quartile	13,80 €	12,30 €	14 €	14,10 €	12,70 €
9ème Décile	17,70 €	15,60 €	16,70 €	16,30 €	14,20 €
Nb enquêtes	5305	1604	3032	3442	4062

Source : Données Observatoire 59-62 2019. Traitement : Observatoire 59-62 et ANIL

Avec un loyer médian à 10,1€/m², les logements construits entre 1946 et 1970 sont ceux dont les loyers sont les plus bas du territoire. Les logements d'après-guerre présentent une architecture souvent moins valorisée et possèdent des qualités énergétiques moindres que les logements plus récents.

Les loyers des logements construits avant 1946 s'en approchent, cependant ceux-ci ont une spécificité importante : les loyers sont très hétérogènes.

10% des loyers sont inférieurs à 6,5€/m² ce qui fait des logements construits sur cette période ceux pour lesquels on retrouve les loyers les plus faibles. Parallèlement, 10% des loyers sont, eux, supérieurs à 17,7€/m², ces logements sont donc également ceux pour lesquels on retrouve les loyers les plus élevés. Une représentation en diagramme en boîte nous permettra de mieux visualiser ces chiffres :



Loyer médian (en €/m²) selon l'époque de construction du bâti

Source : Données Observatoire 59-62 2019. Traitement : Observatoire 59-62 et ANIL

Alors que les logements construits avant 1946 ont des loyers très hétérogènes, les logements « récents » ont à l'inverse des loyers plus ramassés, puisque l'écart interquartile des logements construits après 2005 est de 2,6€ contre 5,6€ pour les logements construits avant-guerre.

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Zone 1	14,5 €	12,1 €	14,0 €	14,4 €	12,9 €
Zone 2	14,2 €	12,3 €	13,5 €	13,3 €	12,9 €
Zone 3	13,0 €	11,3 €	13,0 €	13,4 €	11,9 €
Zone 4	12,0 €	10,2 €	10,9 €	12,2 €	11,6 €
Zone 5	10,7 €	10,0 €	11,0 €	11,9 €	11,9 €
Zone 6	8,4 €	9,7 €	9,5 €	10,3 €	10,5 €
Zone 7	9,5 €	9,5 €	9,7 €	10,5 €	11,1 €
Zone 8	8,6 €	ND	ND	10,0 €	10,1 €

Source : Données Observatoire 59-62 2019. Traitement : Observatoire 59-62 et ANIL

Le croisement de la localisation du bien et de son époque de construction nous permet de noter qu'en périphérie, les logements les plus récents sont ceux dont les loyers médians au mètre carré sont les plus élevés. Cela ne se vérifie pas dans la ville de Lille où les logements les plus récents présentent les loyers médians parmi les plus faibles en dehors de la période 46-70, période où, quel que soit le territoire on retrouve les loyers médians les plus faibles. Une exception est à noter : la zone 6, dans laquelle les logements d'avant-guerre présentent, eux, des loyers nettement inférieurs à l'ensemble des autres périodes étudiées alors même que 50% du parc locatif privé loué vide a été construit à cette époque.



GLOSSAIRE

ADIL

Agence interDépartementale pour l'Information sur le Logement

ANIL

Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

CNT

Centre National de Traitement

INSEE

Institut national de la statistique et des études économiques

IRIS

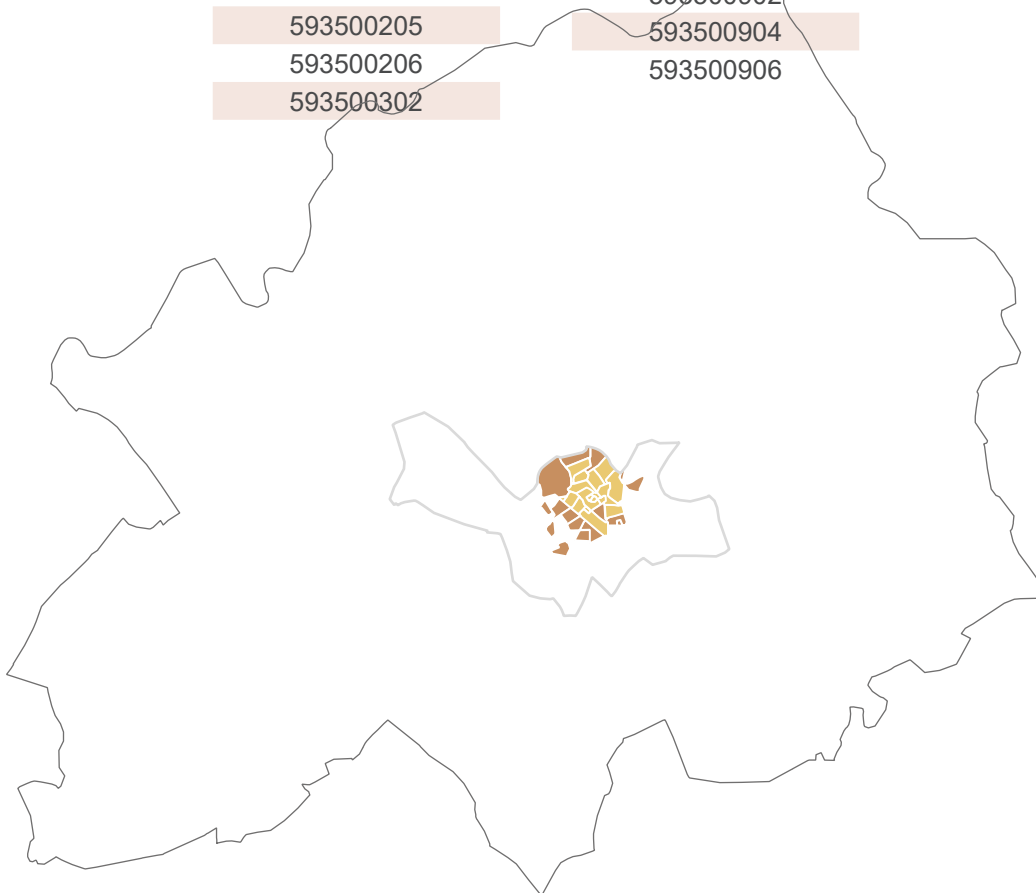
Ilôts regroupés pour l'information statistiques

MEL

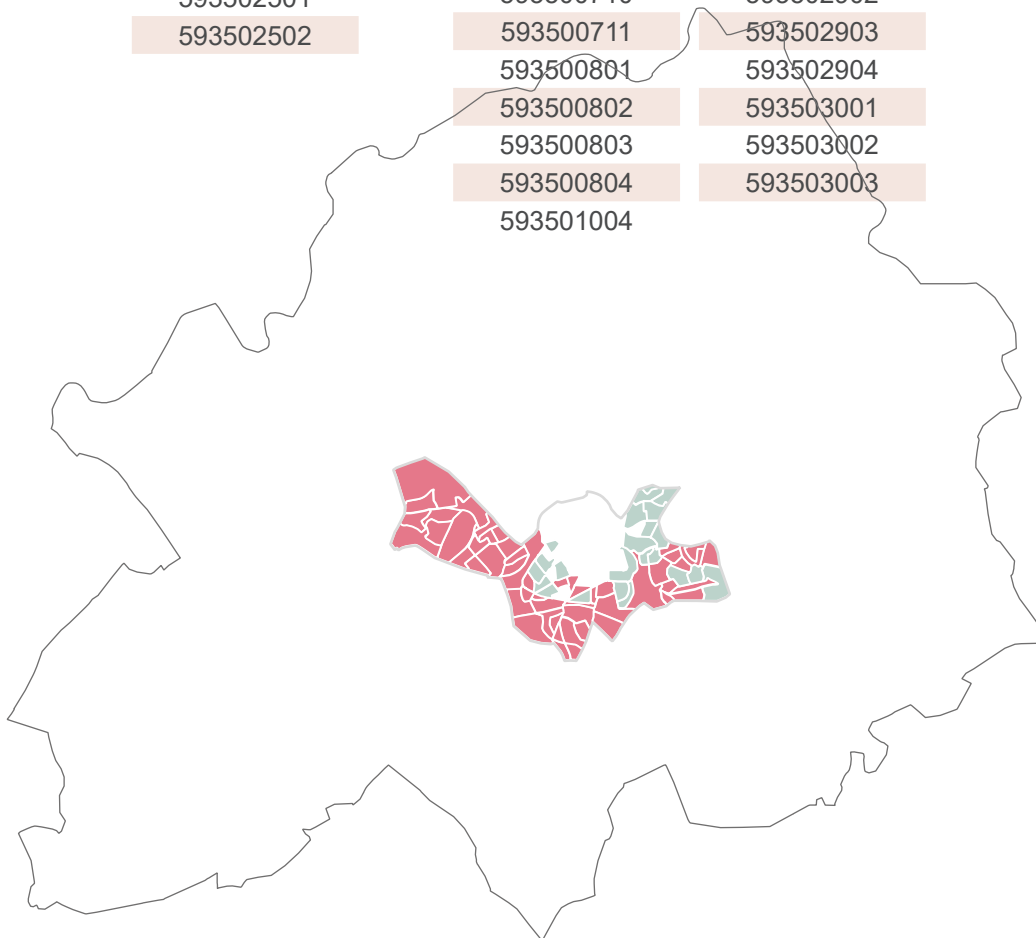
Métropole Européenne de Lille

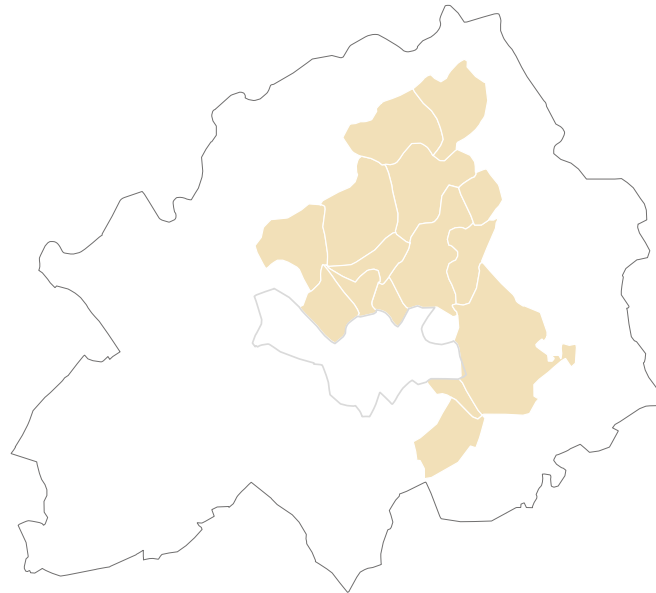
LE ZONAGE DE L'OBSERVATOIRE

ZONE 1	ZONE 2
593500101	593500114
593500104	593500115
593500105	593500116
593500106	593500118
593500107	593500201
593500108	593500207
593500109	593500303
593500110	593500305
593500111	593500310
593500112	593500403
593500117	593500404
593500119	593500405
593500202	593500406
593500203	593500409
593500204	593500902
593500205	593500904
593500206	593500906
593500302	



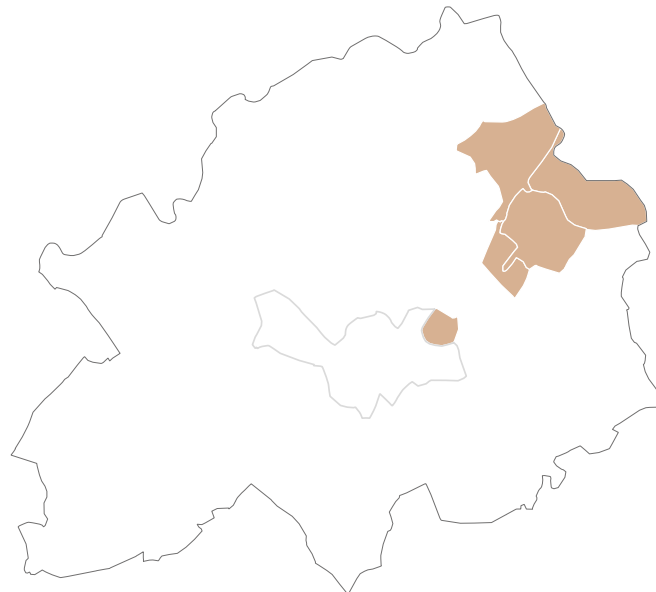
ZONE 3	ZONE 4	ZONE 4
593500113	593500307	593501005
593500304	593500402	593501007
593500306	593500408	593501008
593500308	593500410	593502401
593500309	593500501	593502402
593500401	593500502	593502403
593500407	593500504	593502405
593500503	593500506	593502503
593500507	593500601	593502601
593500508	593500602	593502602
593500901	593500603	593502603
593500903	593500604	593502701
593500905	593500701	593502702
593500907	593500702	593502703
593500908	593500703	593502704
593501001	593500704	593502705
593501002	593500705	593502706
593501003	593500706	593502801
593501006	593500707	593502802
593502404	593500709	593502901
593502501	593500710	593502902
593502502	593500711	593502903
	593500801	593502904
	593500802	593503001
	593500803	593503002
	593500804	593503003
	593501004	





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

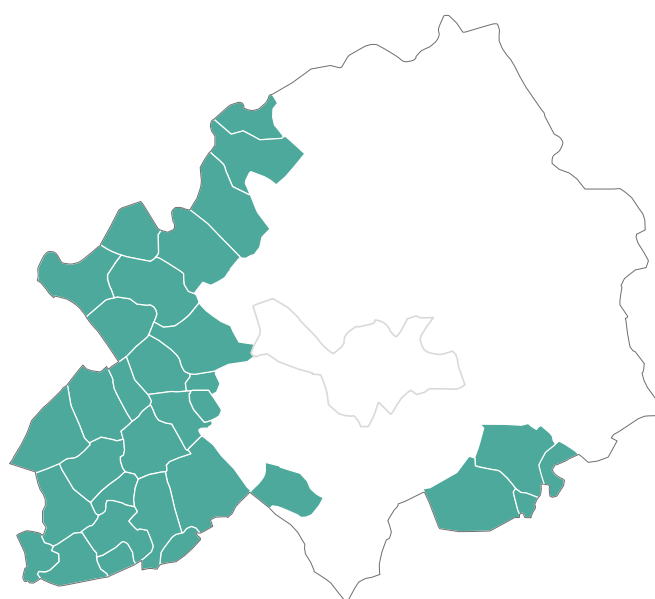
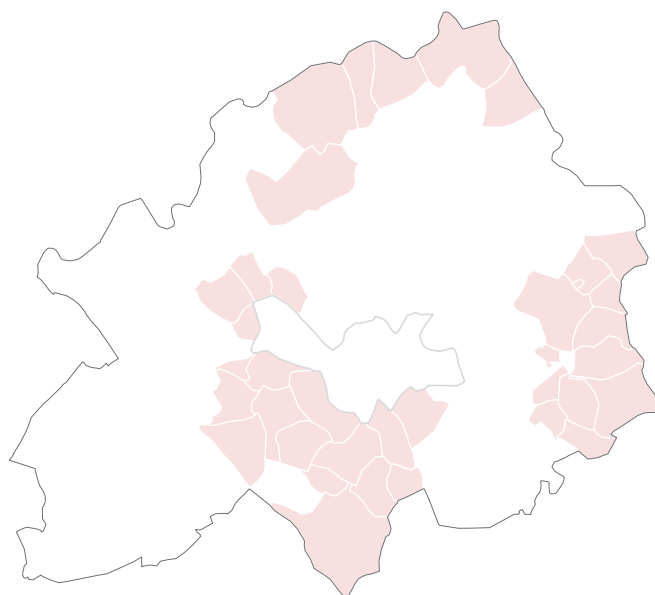
ZONE 7

- Anstaing
- Avelin
- Baisieux
- Bousbecque
- Capinghem
- Chéreng
- Comines
- Emmerin
- Englos
- Faches-Thumesnil
- Forest-sur-Marque
- Gruson

ZONE 8

- Hallennes-lez-Haubourdin
- Halluin
- Haubourdin
- Hem
- Lannoy
- Leers
- Lompret
- Loos
- Lys-lez-Lannoy
- Neuville-en-Ferrain
- Noyelles-lès-Seclin
- Pérenchies
- Prémesques
- Quesnoy-sur-Deûle
- Ronchin
- Sailly-lez-Lannoy
- Santes
- Seclin
- Sequedin
- Templemars
- Toufflers
- Tressin
- Vendeville
- Wattignies
- Wervicq-Sud
- Willems

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



REMERCIEMENTS

Pour l'année 2019, l'observatoire a travaillé à partir de plus de 17 445 références parmi lesquelles 14 937 ont été collectées via les professionnels de l'immobilier et 2508 via les propriétaires bailleurs.

Aussi nous tenons à remercier l'ensemble des personnes ayant contribué directement ou indirectement au travail de l'observatoire et à la production de ces résultats : les propriétaires bailleurs qui, pour certains, acceptent depuis plusieurs années de participer à notre enquête téléphonique ; et les professionnels de l'immobilier qui, au titre de la collecte 2019, étaient plus de 40 à contribuer aux travaux de l'observatoire.

Nous remercions également l'ANIL pour son soutien et son rôle dans la vie des observatoires locaux, ainsi que nos partenaires nationaux (la DHUP) et locaux : la Métropole Européenne de Lille, la ville de Lille et la DDTM qui participent à l'animation de l'observatoire et à la diffusion de ses résultats.

