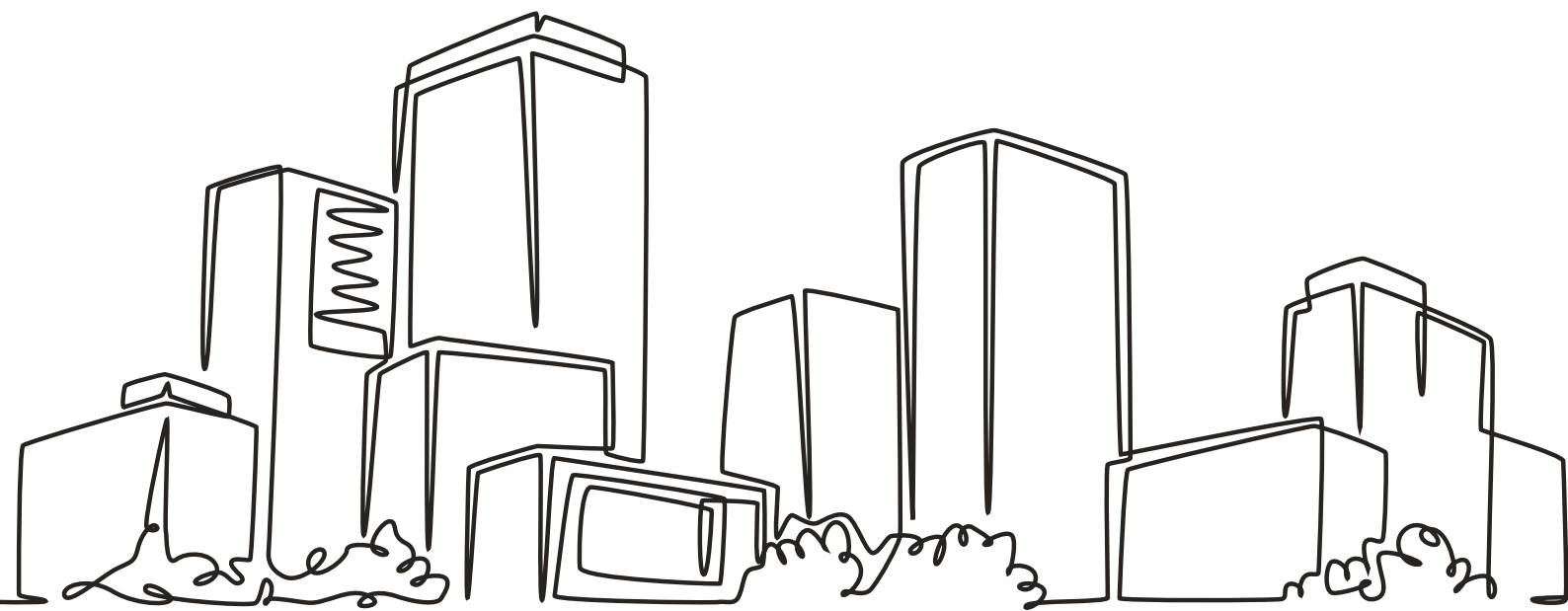


Observatoire local des loyers
de l'agglomération lilloise

Les loyers du parc privé métropolitain en 2022



Aujourd'hui, le réseau observe 58 territoires portés par 34 observatoires partageant les mêmes méthodes validées par un comité scientifique indépendant, diffusant des résultats fiables et comparables.

[illegible]

**+11
agglomérations
en 5 ans**

1

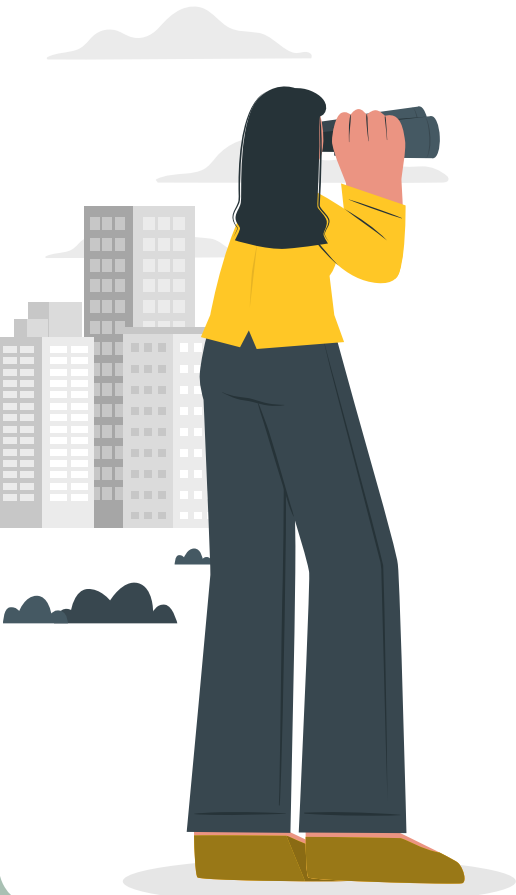
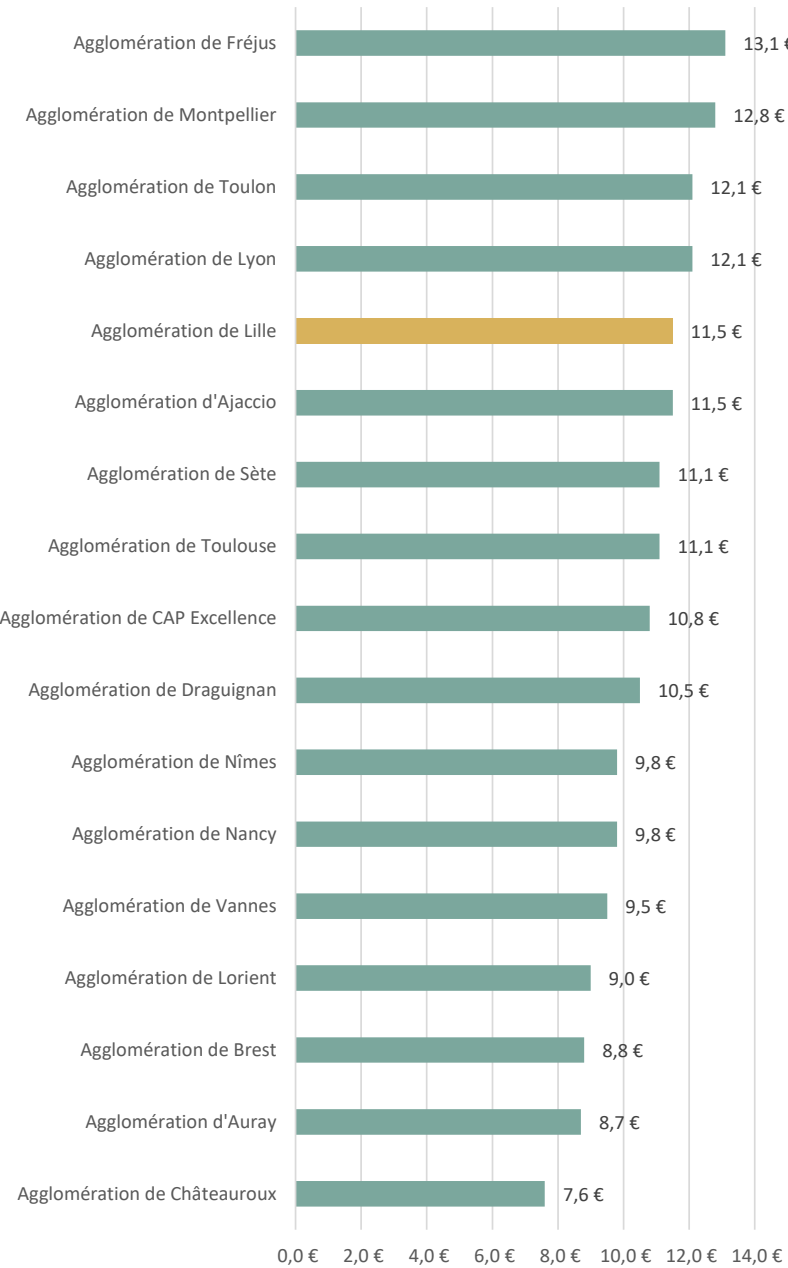
Graphique 1

Loyer médian en €/m² des agglomérations observées par des OLL en 2022

Source : ANIL, 2022

Grâce à la méthodologie commune aux observatoires locaux des loyers, il est possible de produire des résultats comparables entre les différents territoires observés.

Si dans des agglomérations plus petites telles que la Rochelle (11,6€/m²) et Fréjus (13,1€/m²), les loyers médians sont plus importants que notre territoire, l'agglomération lilloise se trouve être l'une des plus chères, puisqu'elle se trouve à la 5^{ème} place de ce classement. De plus, on observe qu'à Lille les niveaux de loyers médians les plus élevés pour un logement de 3 pièces (typologie la plus louée en France), font partie des plus élevés du territoire, avec 10,7€/m².



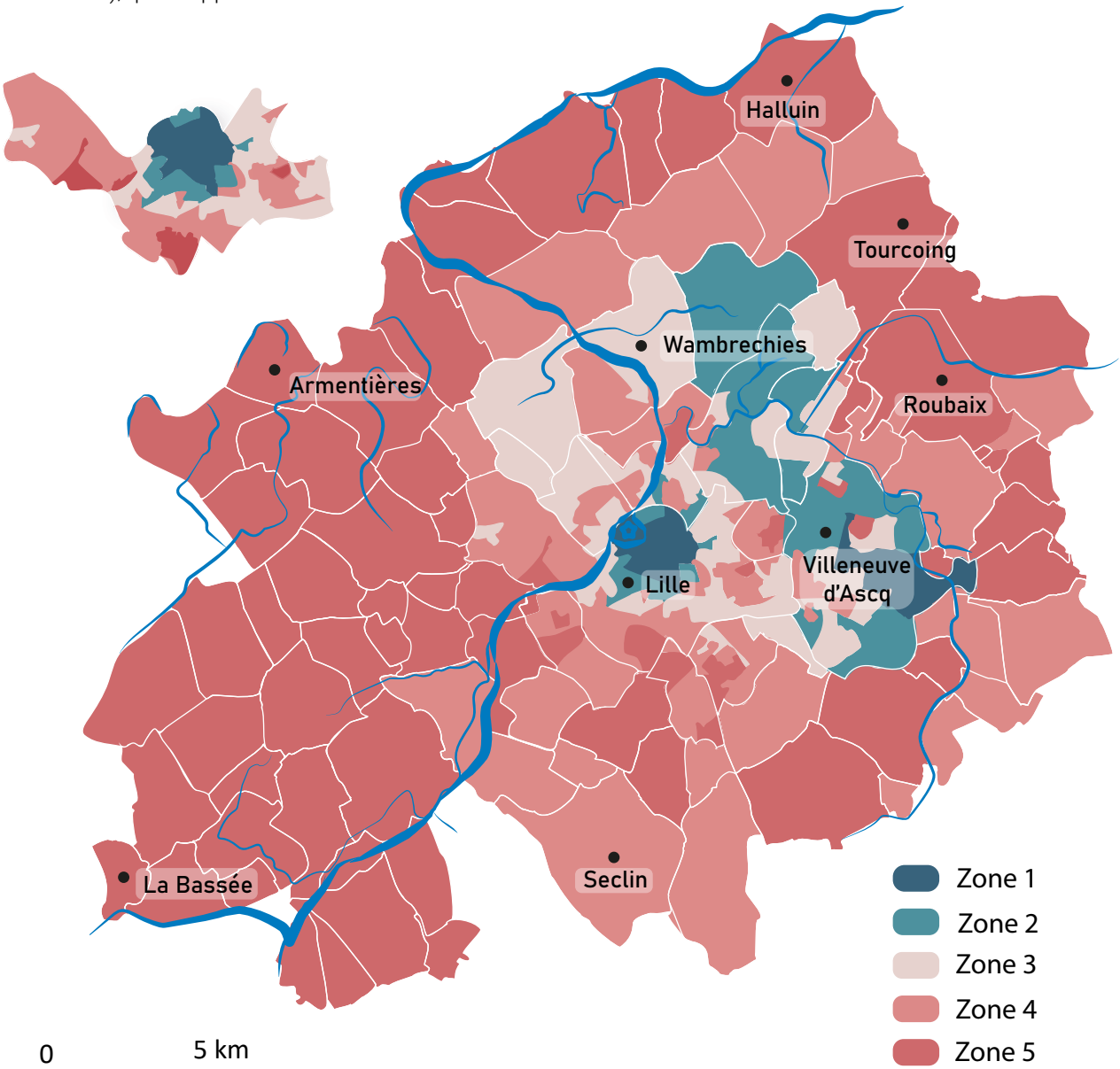
Le périmètre d'observation

Nous travaillons à partir d'un zonage iso-loyer : des agrégats de communes ou d'IRIS (pour 16 communes) dans lesquels les loyers sont semblables toutes choses égales par ailleurs (à caractéristiques communes).

En 2022, le zonage a été révisé dans l'idée de refléter au mieux des zones de loyers homogènes, passant de 8 à 5 zones. La ville de Lille est désormais incluse dans le zonage métropolitain. Certaines autres communes, lorsque cela était possible et pertinent, ont été découpées à l'IRIS. La méthode consiste à regrouper des zones élémentaires de territoire (ZET), pour lesquelles on peut attribuer un effet proche sur le niveau de loyer et des effets pouvant influencer son montant (la surface, le nombre de pièces etc.), par rapport à une zone de référence.

Il s'agit du premier zonage entièrement réalisé à partir de données de l'observatoire, le zonage précédent ayant été réalisé « selon les dires d'experts » pour les communes autres que Lille.

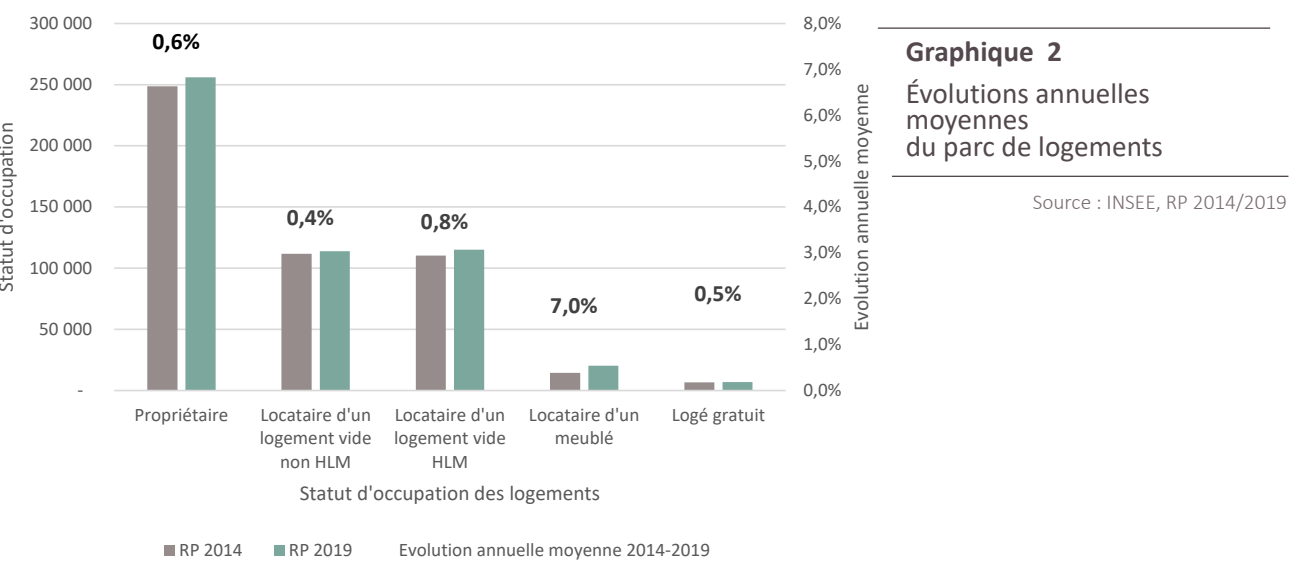
Carte 2 : Zonage de l'OLL de l'agglomération lilloise en 2022



Le parc locatif de la Métropole Lilloise

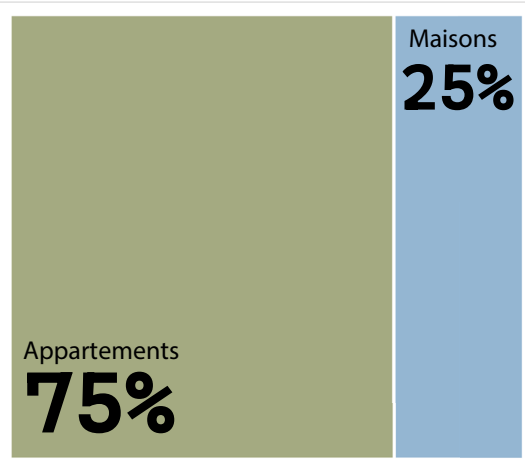
Selon les chiffres du recensement 2019 établi par l'INSEE, la Métropole Européenne de Lille compte 512 075 résidences principales, dont 113 853 logements privés locatifs, soit 22% des résidences principales. Entre 2014 et 2019, le parc privé loué vide a augmenté de 0,4%.

Avec une augmentation annuelle moyenne de 7% en cinq ans, le parc de logements meublés connaît une évolution particulièrement remarquable. De fait, si les meublés ne représentent que 3% des résidences principales de la Métropole, leur part est bien plus élevée dans la zone 1 (12%, contre 1% en zone 5).



75% des logements loués vides sont des appartements

Si les propriétaires occupants vivent pour 85% d'entre eux dans des logements individuels, 75% des locataires d'un logement privé loué vide vivent dans un logement collectif (soit 3 locataires sur 4). Cette répartition est plutôt hétérogène sur le territoire : le locatif vide constitue 98% de la zone 1, soit 1 logement sur 2, contre moins de 2 logements sur 10 dans les zones 4 et 5.



Une part importante des locataires dans le centre-ville

Dans la zone 1, 51% des ménages habitent dans un logement loué vide. Ce rapport baisse considérablement à mesure que l'on s'approche des zones périphériques, puisque ce taux diminue de 33 points entre la zone 1, et les zones 4 et 5. Toutefois, au sein des zones 1 et 2, plutôt centrales, on retrouve tout de même une disparité assez flagrante, avec une différence de 15 points entre ces deux zones.

Les logements privés loués vides sont constitués en moyenne de 2,8 pièces.

Les petites typologies (1 et 2 pièces) sont davantage représentées dans les zones centres (69% pour la zone 1 et 63% pour la zone 2), ces logements étant notamment occupés par des étudiants. En revanche, en périphérie, la part des grands logements (5 pièces et plus), augmente. La part de studios décroît considérablement à mesure que l'on se rapproche de la périphérie, avec pour la zone 5, seulement 9% de T1.

Les locataires du parc privé



1,9 personne par logement locatif privé

C'est la moyenne pour la métropole. En centre-ville, les ménages sont plus petits que dans la périphérie. Ainsi, si la moyenne de la zone 1 est d'1,4 personnes par logement locatif privé, celle-ci s'élève à 2,3 personnes pour la zone 5.



62% des locataires ont moins de 40 ans

Sur le territoire métropolitain, 39% des locataires ont entre 25 et 39 ans. En zone 1, 44% des locataires ont moins de 25 ans, quand en zone 5, 24% des locataires ont 55 ans et plus.



Plus d'1/4 d'étudiants en zone 1 & 2

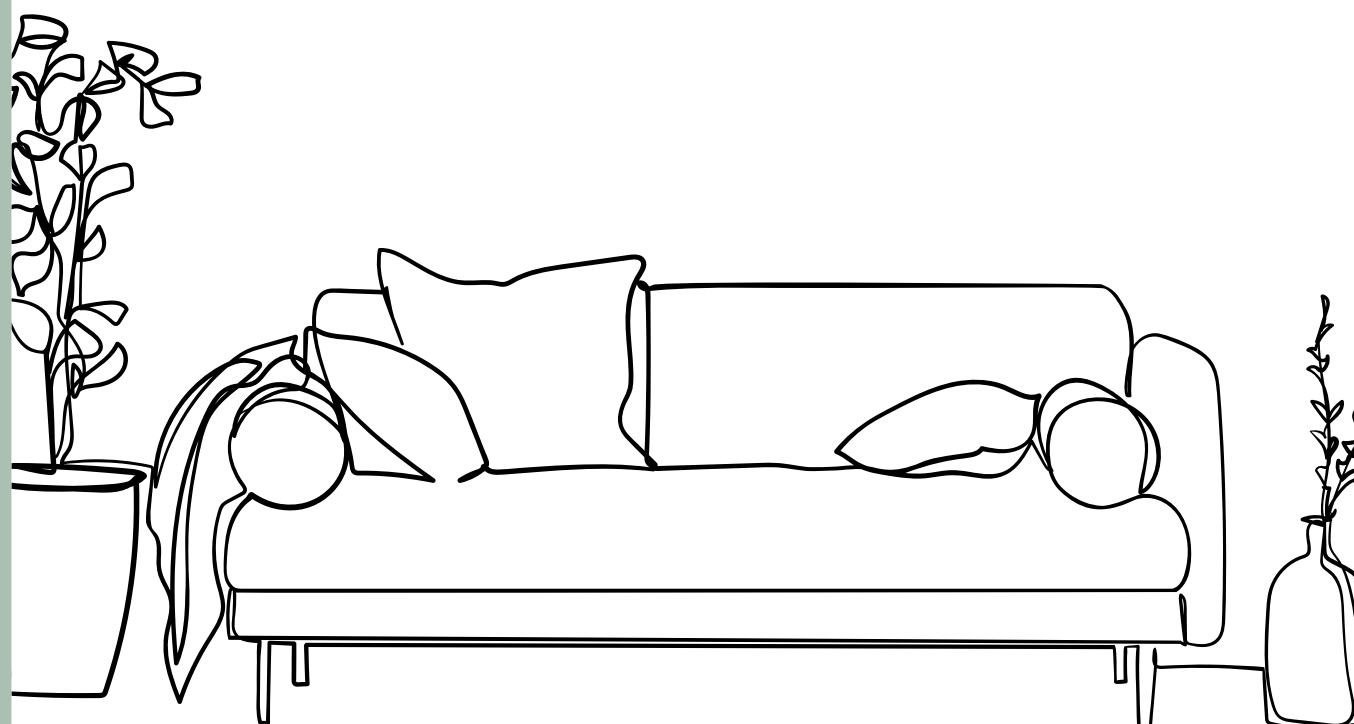
Si 42% des locataires de la Métropole ont un contrat à durée indéterminée (CDI), on observe des disparités notables dans la répartition des catégories socio-professionnelles sur l'ensemble de la MEL. Les zones plus proches des centres-villes accueillent davantage d'étudiants que toutes les autres zones de la MEL, notamment la zone 2, plus proche des universités, accueillant 33% des locataires étudiants de la MEL, suivie par la zone 1, dans laquelle ils sont 29%.



Un revenu disponible par Unité de Consommation de 19 000€

C'est 430€ de plus que l'année passée. Le revenu disponible par Unité de Consommation (UC) correspond « au revenu à disposition du ménage pour consommer et épargner » (Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA 2020). A titre de comparaison, le revenu disponible des ménages propriétaires dans la MEL est de 26 000€, et de 14 730€ pour les locataires du parc social. Le revenu disponible par UC des locataires du parc privé de la métropole est légèrement plus faible que celui de France Métropolitaine.

Les loyers du parc privé de la Métropole Européenne de Lille en 2022



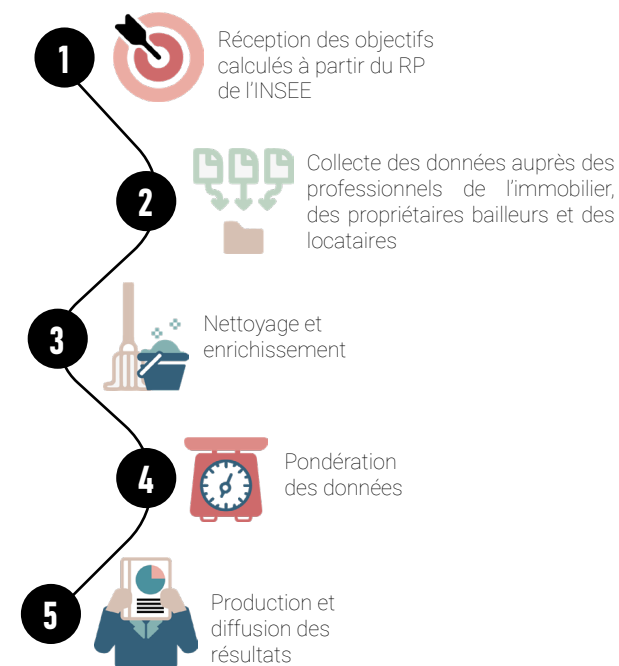
La collecte 2022 : propos introductifs

Objectifs

L'enquête 2022 de l'observatoire des loyers de l'agglomération lilloise a permis de récolter 25 390 références de loyers du parc locatif privé vide, soit 23% du parc privé, dont 2 154 en gestion directe et 23 236 en gestion déléguée. Les objectifs pour cette année de collecte ayant été fixés à 15 113 références, ceux-ci ont été atteints à 168%.



Méthodologie



Les chiffres clefs



25 390 références de loyers collectées



113 852 logements locatifs privés loués vides



Un loyer médian de **11,5€/m²**
Soit **630€/mois**



Une surface moyenne de **62m²**

La collecte 2022 : les résultats

Les niveaux de loyers du parc locatif privé de la Métropole Européenne de Lille

En 2022, sur les 96 communes observées, 25390 références de loyer de logements loués vides ont été collectées.

La surface moyenne reste stable et est de 62 m². Le loyer médian pour un logement locatif privé vide s'élève à 11,5€/m² : cela veut dire que la moitié des biens sont loués en deçà de ce prix, et l'autre, au-dessus. Pour louer un logement dans la Métropole Européenne de Lille, il faut alors compter en moyenne 669€ de loyer : 823€ pour une maison, et 616€ pour un appartement.

Si les loyers mensuels moyens sont plus importants pour les maisons, on constate toutefois que, rapportés au mètre carré, les loyers des appartements sont 3€ plus élevés. La Métropole n'échappe pas à la règle : plus la surface augmente, plus le prix décroît.

	Ensemble	Maison	Appartement
Surface moyenne	62 m²	90m²	52m²
Loyer mensuel moyen	669€	823€	616€
1er décile	7,7€	6,5€	8,8€
1er quartile	9,5€	7,7€	10,5€
Médiane	11,5€	9,3€	12,3€
3ème quartile	13,8€	10,8€	14,7€
9ème décile	16,8€	12,5€	17,6€
Nombre d'observations	25390	2190	23200

Tableau 1 :
Les loyers du parc privé selon le type d'habitat
Source : OLL 59, 2022

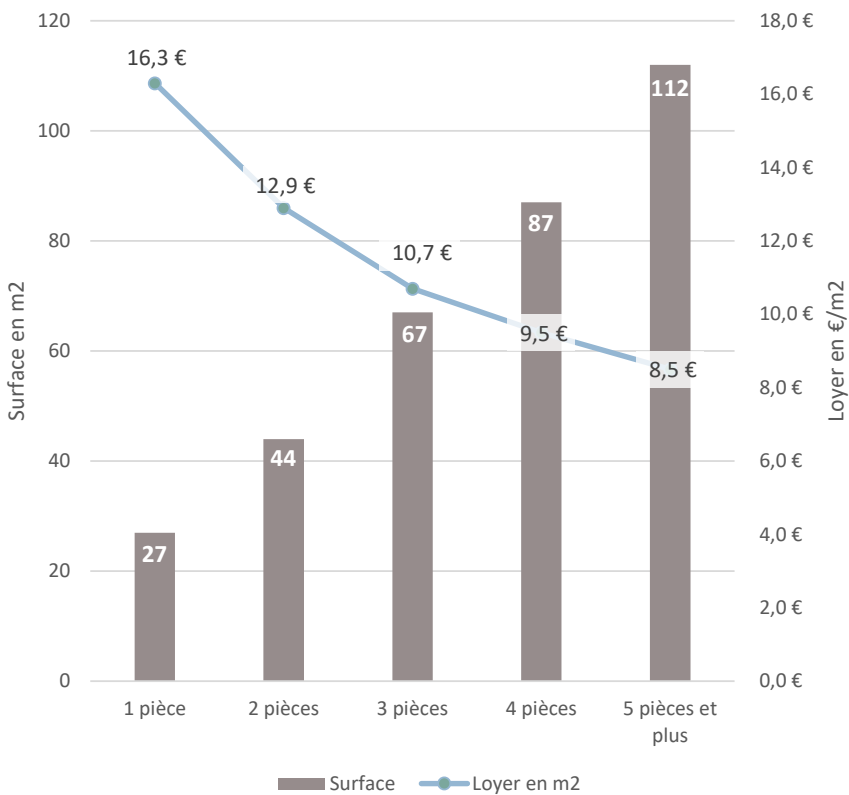
Un loyer médian qui décroît à mesure que la surface augmente

Avec un loyer médian au mètre carré de 16,3€ pour une surface moyenne de 27m², les logements d'une pièce comptent à la fois le loyer médian le plus important de la Métropole, mais aussi les plus petites surfaces, toutes zones confondues.

On observe ainsi que le loyer en €/m² décroît à mesure que la taille du logement augmente. Effectivement, avec un loyer médian par mètre carré de 7,7€ en zone 5 pour les logements de 5 pièces et plus, il existe une différence de 6,1€/m² entre les plus petites, et les plus grandes typologies du territoire.

Graphique 3
Loyers médians en €/m² et surface moyenne selon le nombre de pièces

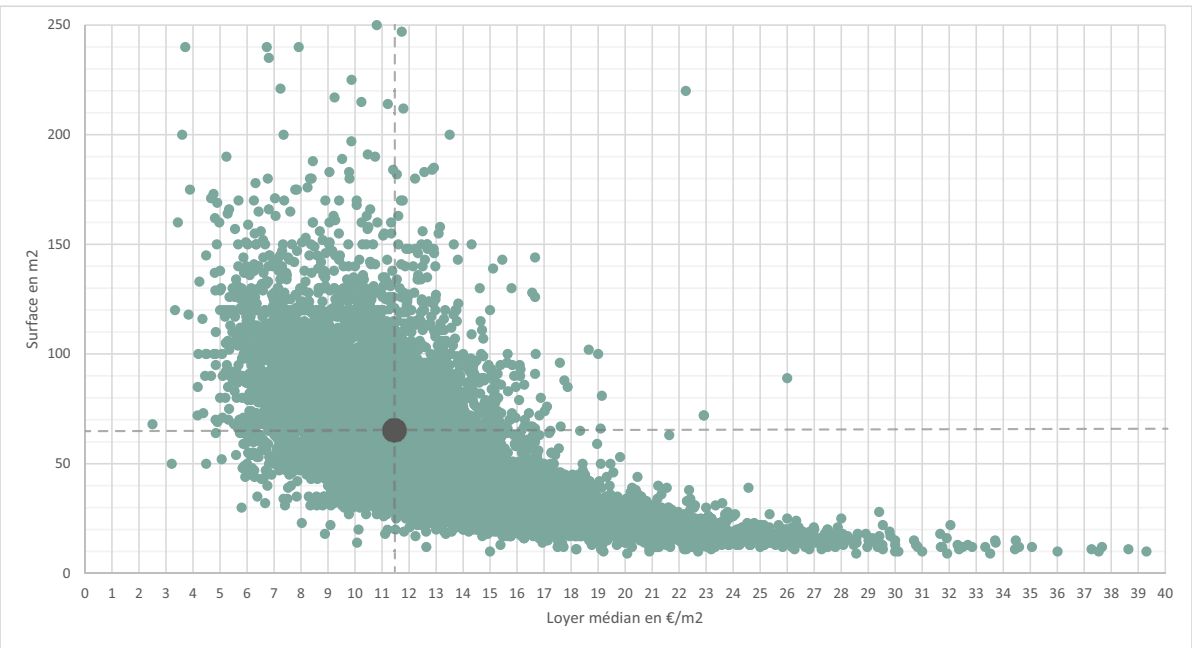
Source : OLL 59, 2022



Graphique 4

Projection des loyers au m² et surfaces

Source : OLL 59



La projection ci-dessus de toutes les références collectées nous permet de visualiser autrement la diversité des loyers, et de constater qu'effectivement, plus la surface augmente, moins le loyer au m2 est cher. Ainsi, 80% des loyers sont compris entre 7,7€/m² (1^{er} décile) et 16,8€/m² (9^{ème} décile).

Tableau 2

Loyers médians et moyens des appartements et des maisons de la Métropole lilloise selon la typologie

Source : OLL 59

Type d'habitat	Nombre de pièces	Loyer médian en €/m2	Loyer mensuel médian en €	Surface moyenne en m2
 Appartements	1 pièce	16,3€	430€	27m²
	2 pièces	12,9€	550€	44m²
	3 pièces	10,8€	700€	66m²
	4 pièces	9,9€	800€	85m²
	5 pièces et plus	9,1€	1001€	122m²
 Maisons	1 à 3 pièces	10,6€	657€	64m²
	4 pièces et plus	9€	810€	98m²

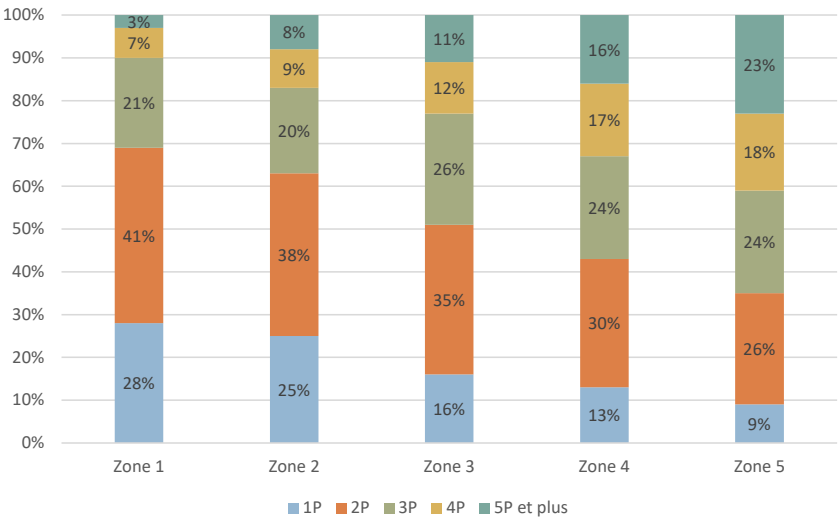
Localisation et typologie des biens

La répartition des logements est fortement différenciée en fonction des zones de la métropole. On observe la tendance suivante : si les grandes typologies se trouvent davantage dans les zones périphériques, les petites sont surreprésentées dans le centre de la métropole.

Graphique 5

Répartition du parc locatif loué vide selon la zone et le nombre de pièces

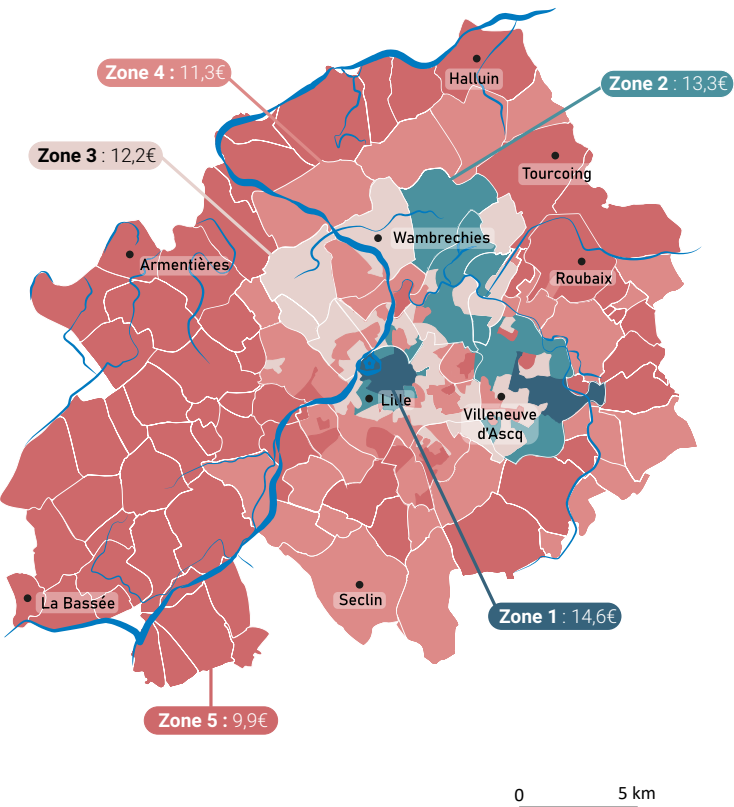
Source : INSEE, RP 2019



La ville-centre de Lille offrant davantage d'aménités urbaines et faisant partie d'un marché tendu, propose les loyers les plus importants du territoire. De fait, dans la zone 1, le loyer médian y est le plus important de toute l'agglomération lilloise, avec 14,6€/m², soit 4,7€/m² de plus que le loyer médian de la zone 5.

Carte 3 : Loyers médians au m² par zones

Source : OLL 59, 2022



Également, avec un loyer médian au mètre carré de 18€ dans la zone 1 pour un T1 contre 10,2€ pour un T5 dans cette même zone, les prix des loyers des studios de la zone 1 sont particulièrement élevés. Ceci s'explique par une forte demande de ces typologies, et une offre toujours plus tendue, faisant considérablement grimper les prix. Par conséquent, si l'on observe qu'en zone 5, 44% des ménages vivent depuis plus de 10 ans dans leur logement, seulement 6% des habitants de la zone 1 sont dans ce cas.

Aujourd'hui, le loyer médian des emménagés de l'année est plus important en 2022 qu'en 2021 (pour un nombre d'observations équivalentes). S'il est stable sur la ville de Lille, il est plus important en 2021 en « périphérie ».

Le marché lillois des studios étant saturé, les appartements situés dans des communes proches de Lille, et situées le long des lignes de métro, comme La Madeleine, ou Marcq-en-Barœul, sont de plus en plus prisées.

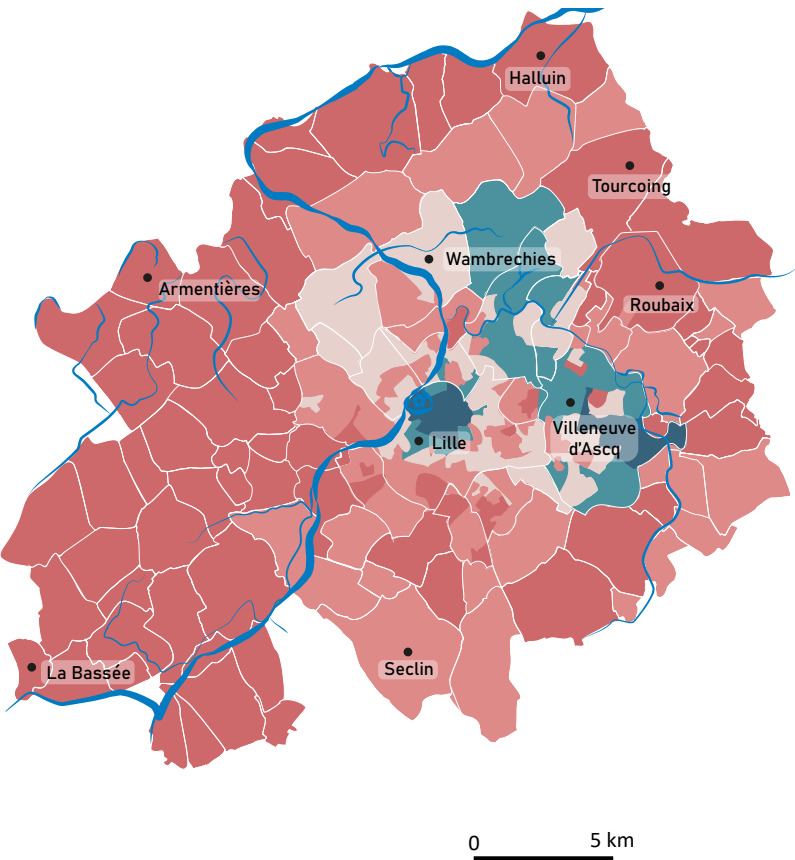
Carte 4 : Les appartements d'1 pièce

Source : OLL 2022

- Zone 1 : 18€
- Zone 2 : 16,8€
- Zone 3 : 16,1€
- Zone 4 : 15,7€
- Zone 5 : 13,8€

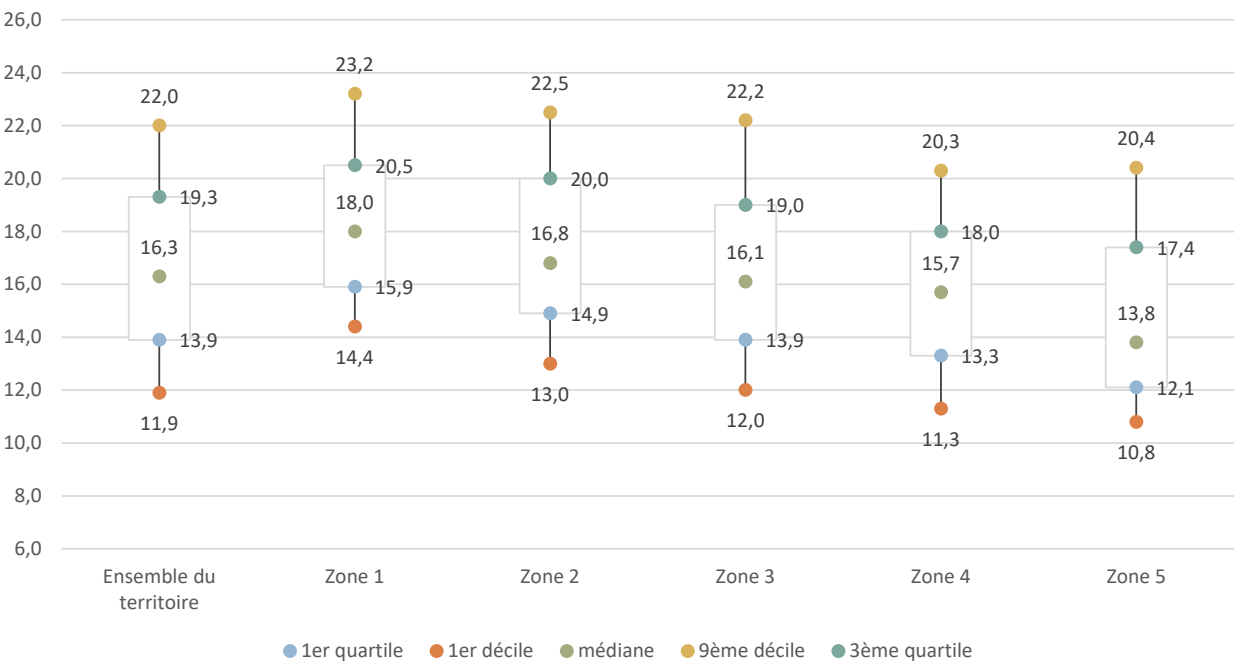
Les logements d'une pièce sont de loin les typologies pour lesquelles les niveaux de loyer sont les plus dispersés, toutes zones confondues. Effectivement, il existe une différence de 4,2€/m² entre les loyers de la zone 1, où les loyers sont les plus chers, et les moins chers, en zone 5.

Cette typologie est d'ailleurs celle aux loyers médians par mètre carré les plus importants, notamment dans la zone 1, celui-ci s'élevant à 18€/m² pour une surface moyenne de 26 m².



Graphique 6 : Dispersion des loyers des appartements d'une pièce

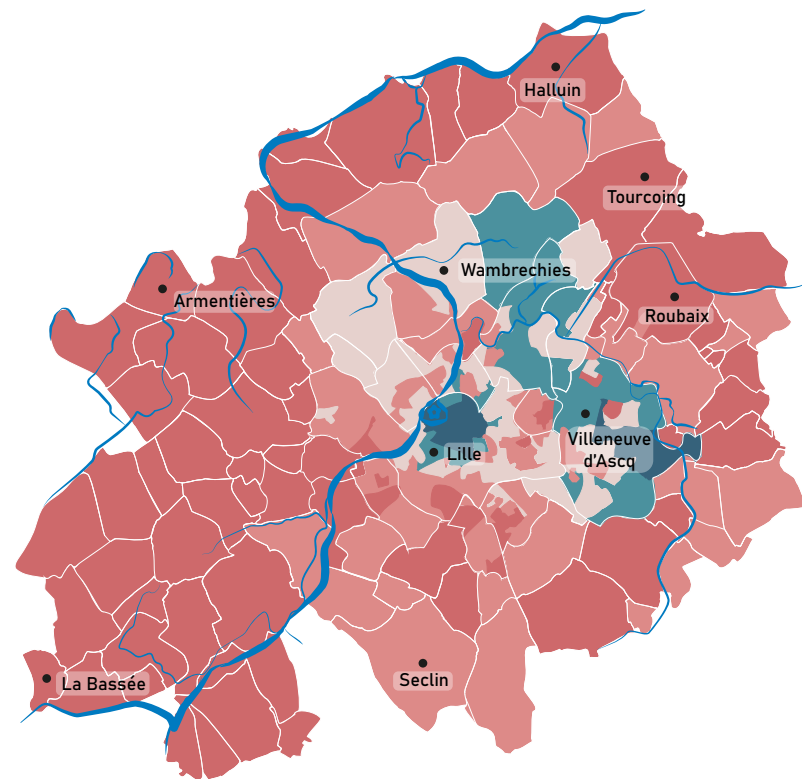
Source : OLL 2022



Carte 5 : Les appartements de 2 pièces

Source : OLL 2022

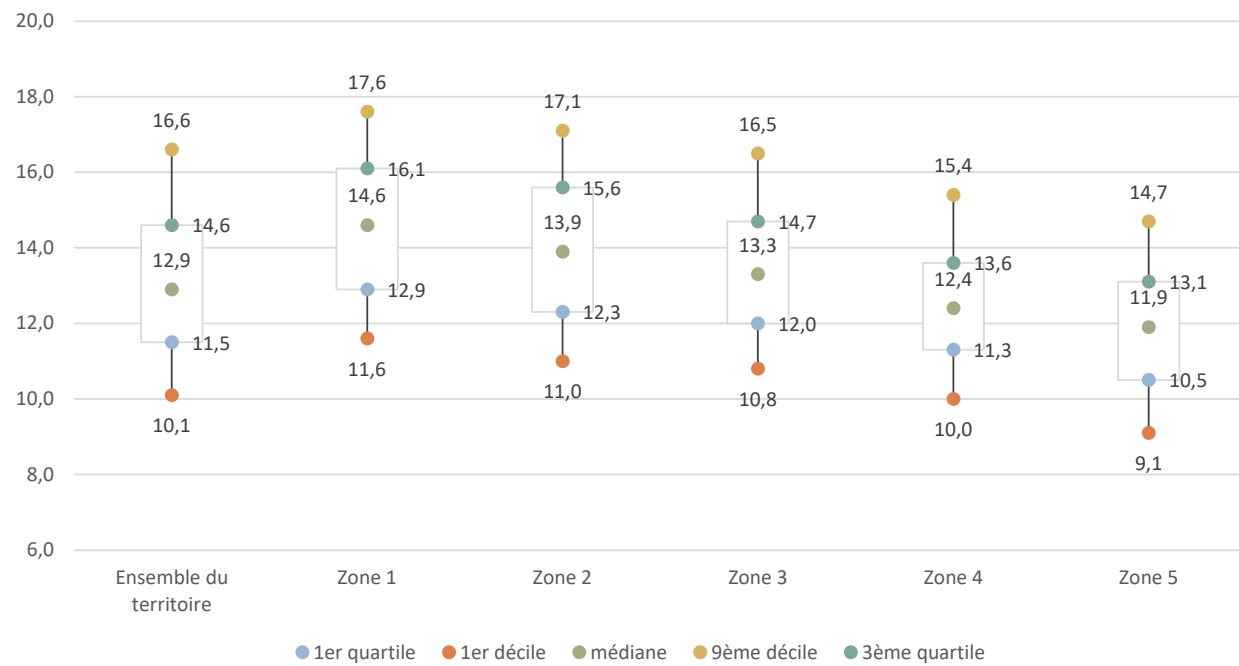
- Zone 1 : 14,6€
- Zone 2 : 13,9€
- Zone 3 : 13,3€
- Zone 4 : 12,4€
- Zone 5 : 11,9€



Bien que moins dispersés que les T1, les loyers des appartements de deux pièces restent tout de même nettement différenciés. De fait, pour louer un T2 en zone 1, il faudra dépenser 2,7€ au m² de plus qu'en zone 5.

Graphique 7 : Dispersion des loyers des appartements de deux pièces

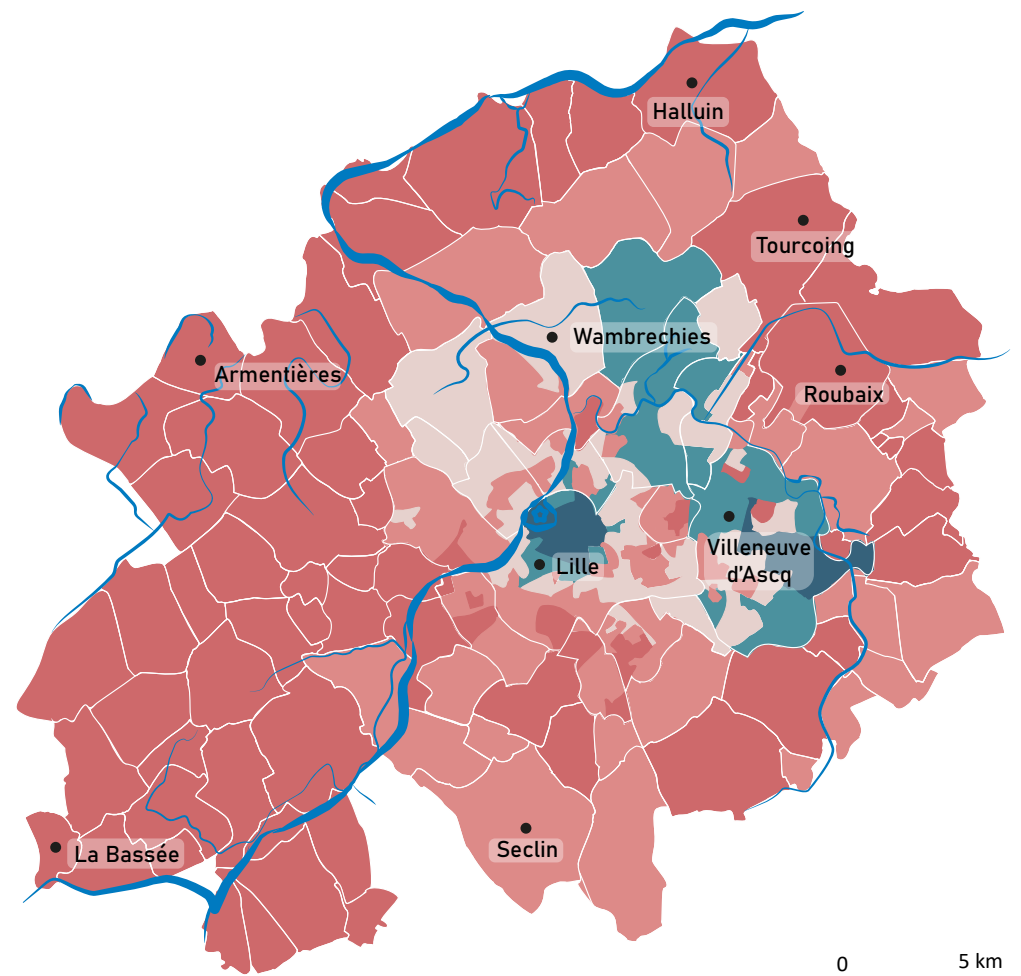
Source : OLL 2022



Carte 6 : Les appartements de 3 pièces

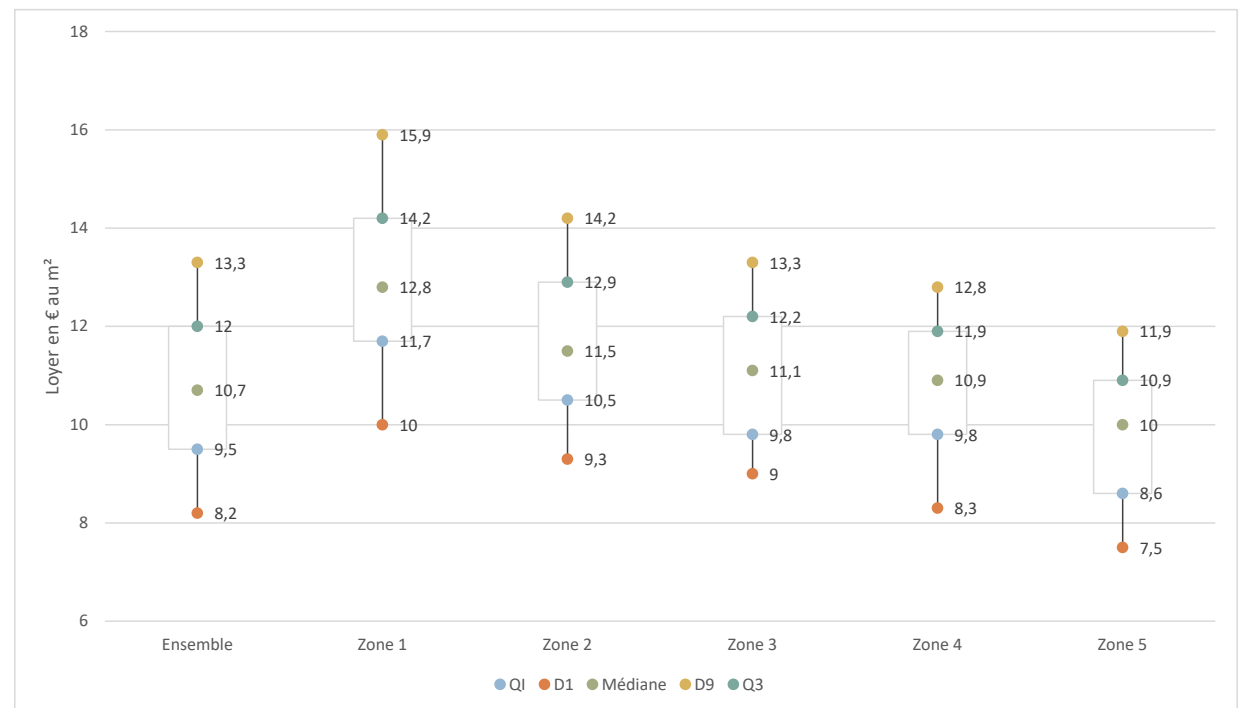
Source : OLL 2022

- Zone 1 : 12,8€
- Zone 2 : 11,5€
- Zone 3 : 11,1€
- Zone 4 : 10,8€
- Zone 5 : 10€



Graphique 8 : Dispersion des loyers des appartements de 3 pièces

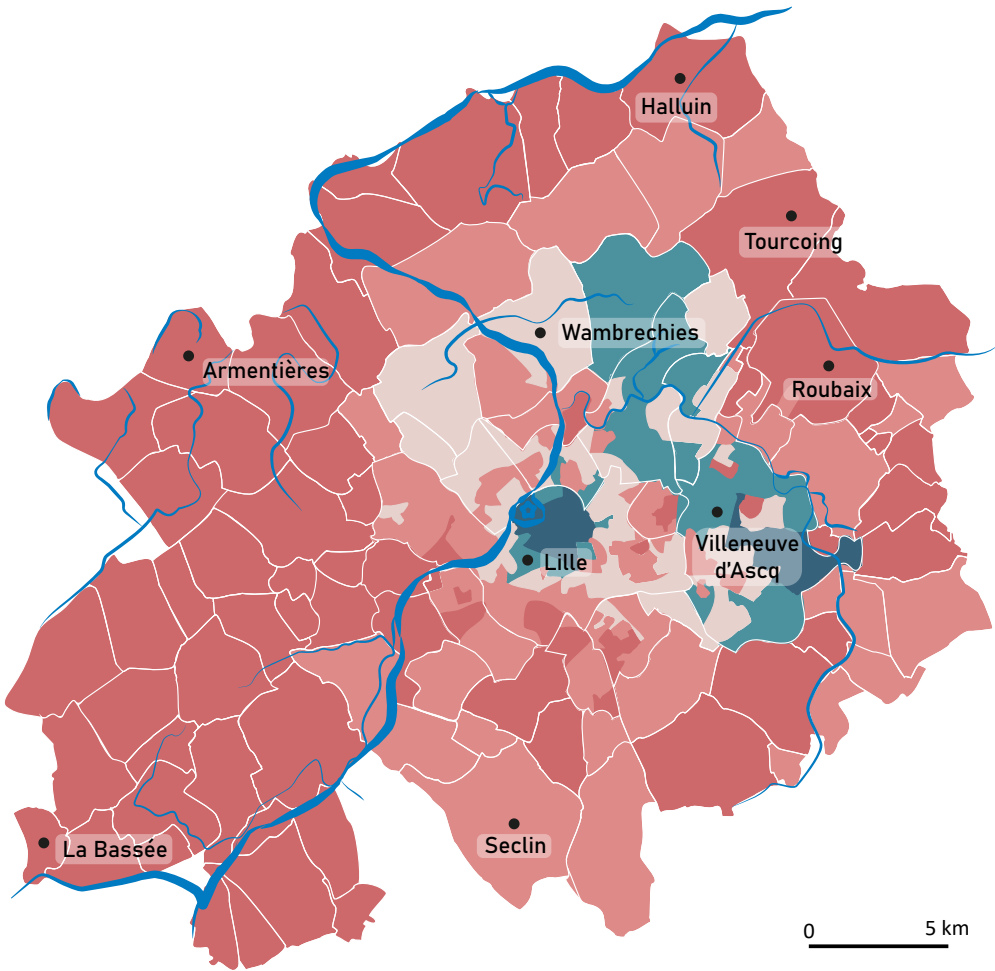
Source : OLL 2022



Carte 7 : Les appartements de 4 pièces et plus

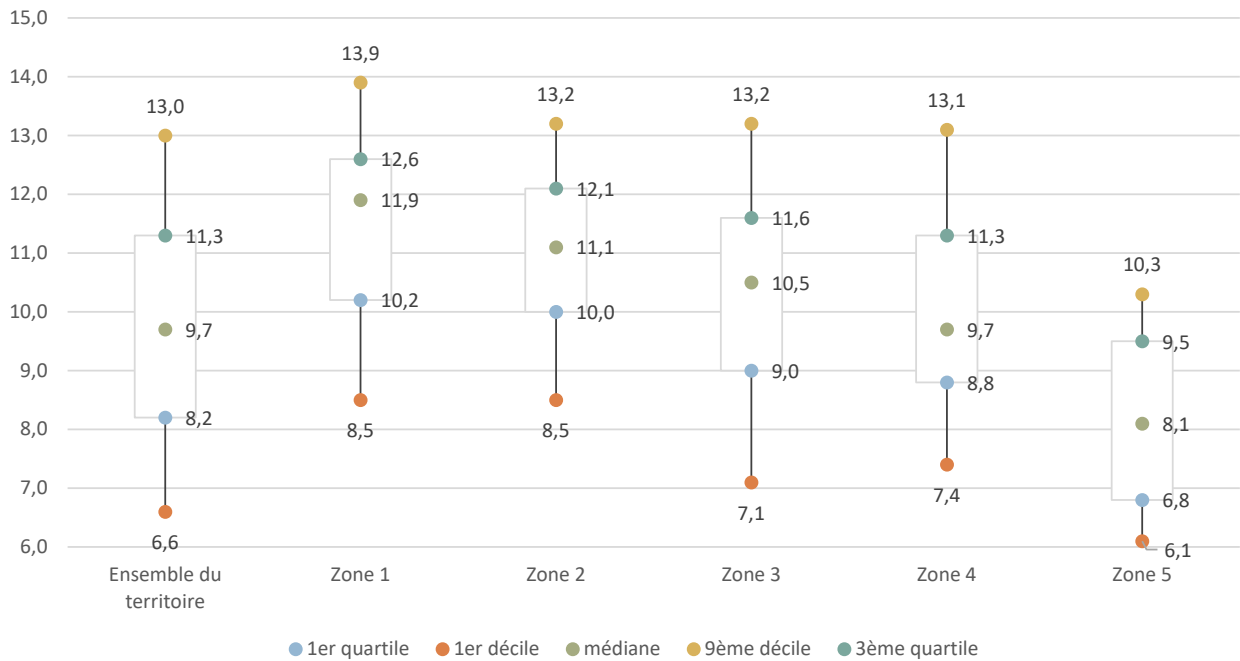
Source : OLL 2022

- Zone 1 : 11,9€
- Zone 2 : 11,1€
- Zone 3 : 10,5€
- Zone 4 : 9,7€
- Zone 5 : 8,1€



Graphique 9 : Dispersion des loyers des appartements de quatre pièces et plus

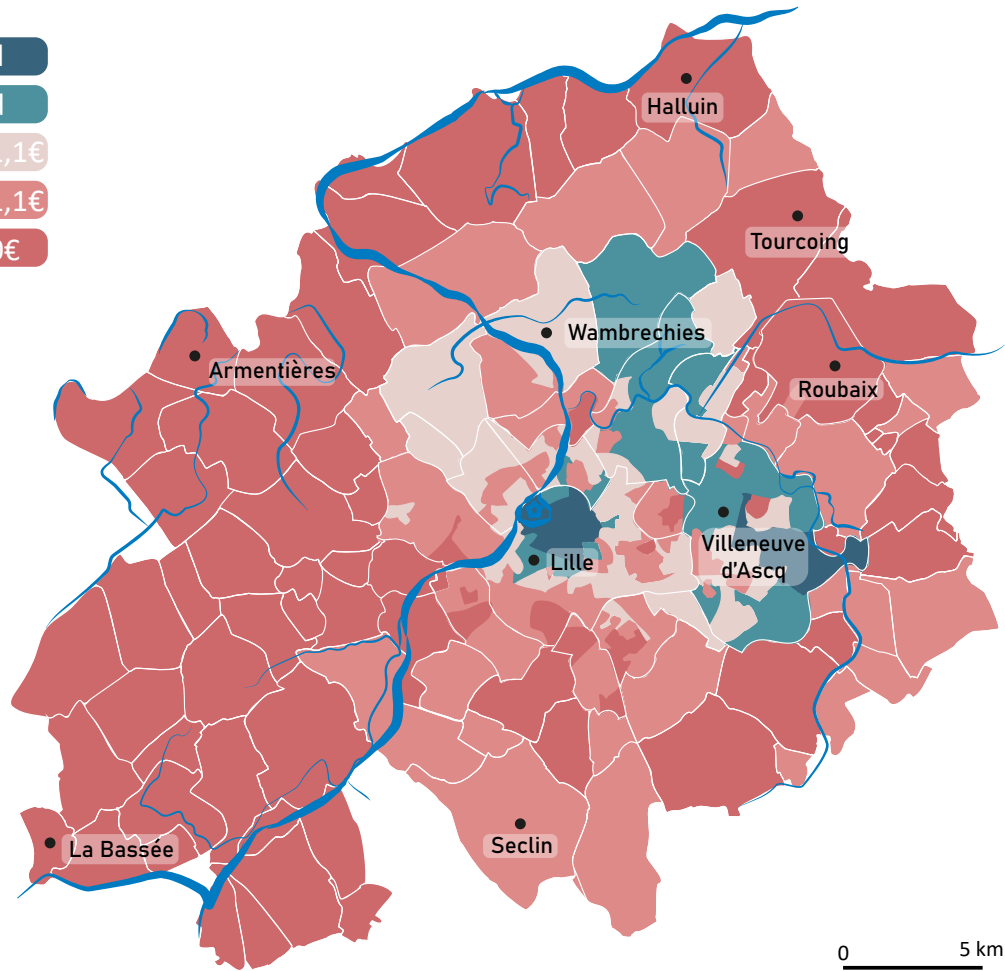
Source : OLL 2022



Carte 8 : Les maisons de 1 à 3 pièces

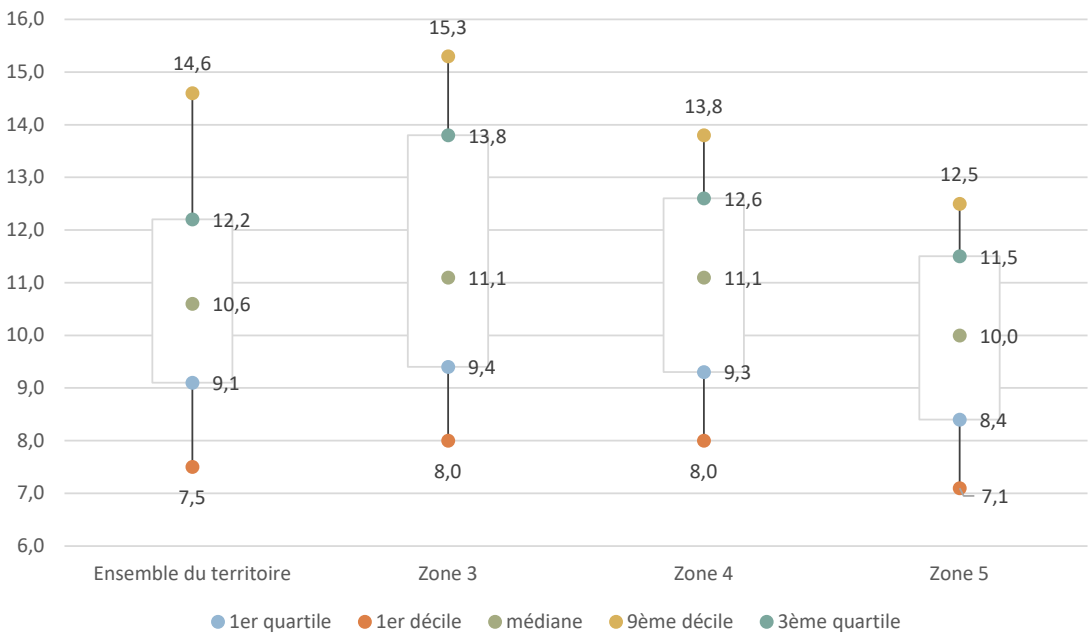
Source : OLL 2022

- Zone 1 : nd
- Zone 2 : nd
- Zone 3 : 11,1€
- Zone 4 : 11,1€
- Zone 5 : 10€



Graphique 10 : Dispersion des loyers des maisons de 1 à 3 pièces

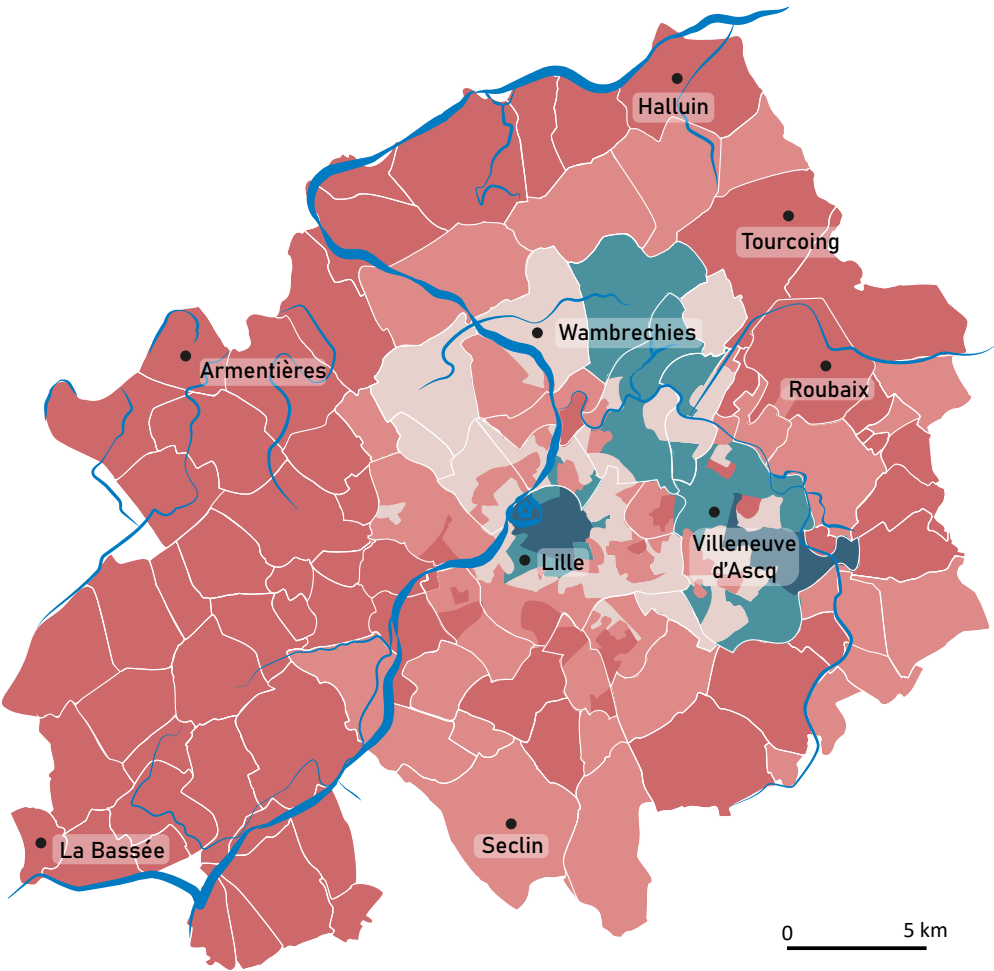
Source : OLL 2022



Carte 9 : Les maisons de 4 pièces et plus

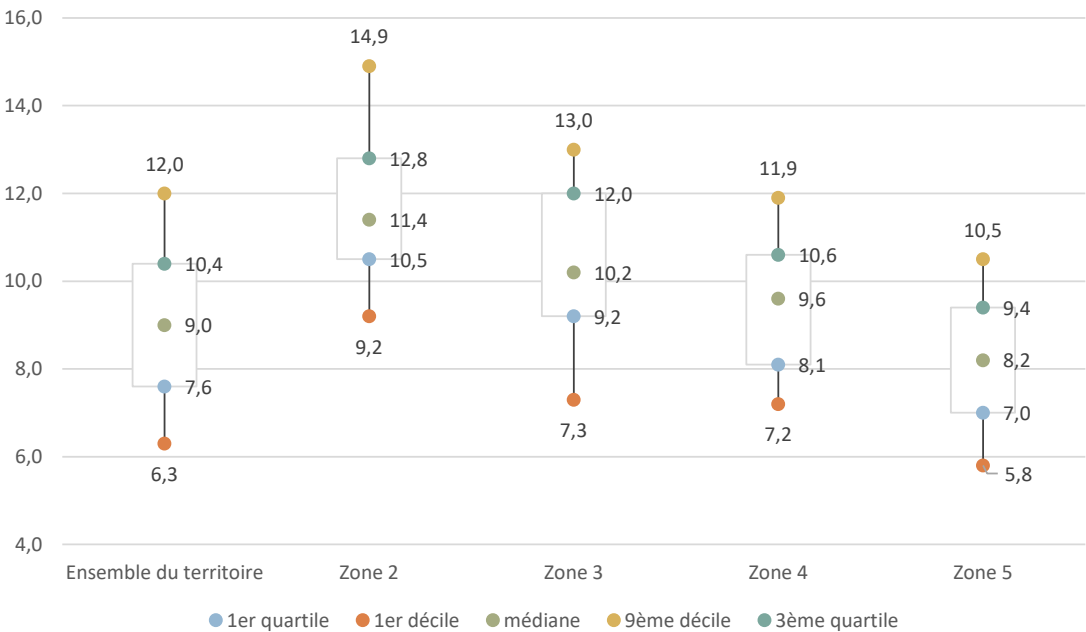
Source : OLL 2022

- Zone 1 : nd
- Zone 2 : 11,4€
- Zone 3 : 10,2€
- Zone 4 : 9,6€
- Zone 5 : 8,2€



Graphique 11 : Dispersion des loyers des maisons de quatre pièces et plus

Source : OLL 2022



L'époque de construction du logement

Plusieurs caractéristiques en lien avec l'époque de construction ont une incidence dans la fixation du montant des loyers : localisation, qualité architecturale des bâtiments, indice de la qualité thermique et de performance énergétique, ou encore politiques de défiscalisation.

Par l'histoire industrielle de la région, le parc locatif de la métropole lilloise est un parc ancien, avec 29% des logements construits avant 1946. Encore ici, on retrouve une répartition différenciée entre les époques de construction des logements selon les zones.

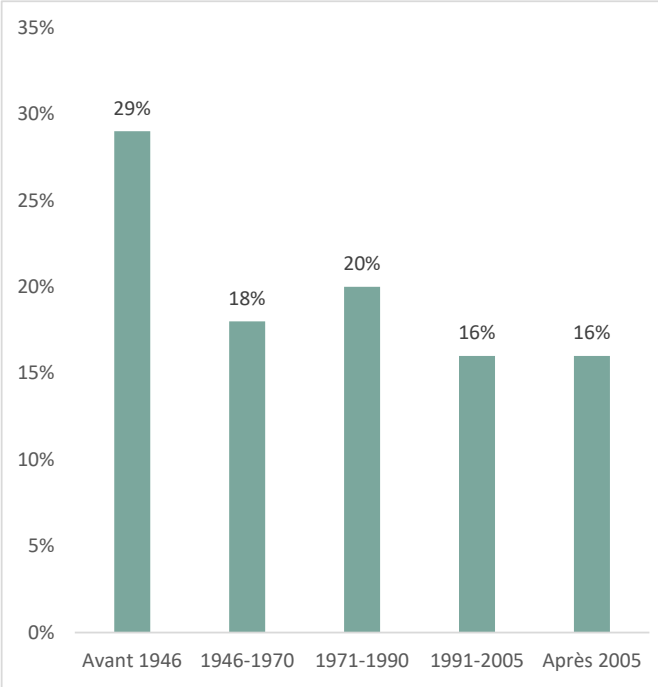
La zone 1 est composée de 11% de parc construit avant 1919, contre seulement 5% des logements construits après 2005. En revanche, dans les zones 3, 4 et 5, plus en périphérie, où le foncier est davantage disponible, plus de 18% de logements ont été construits après 2005.

On observe des fluctuations des loyers médians en fonction des époques de construction. Effectivement, si les loyers médians les plus faibles concernent les constructions d'après-guerre, on observe une augmentation sur les périodes 1971-2005, pour ensuite constater une baisse pour les logements construits après 2005, celle-ci correspond à la mise en place de dispositifs de défiscalisation permettant le plafonnement des niveaux de loyers.

Graphique 12 :

Répartition du parc locatif privé selon l'époque de construction

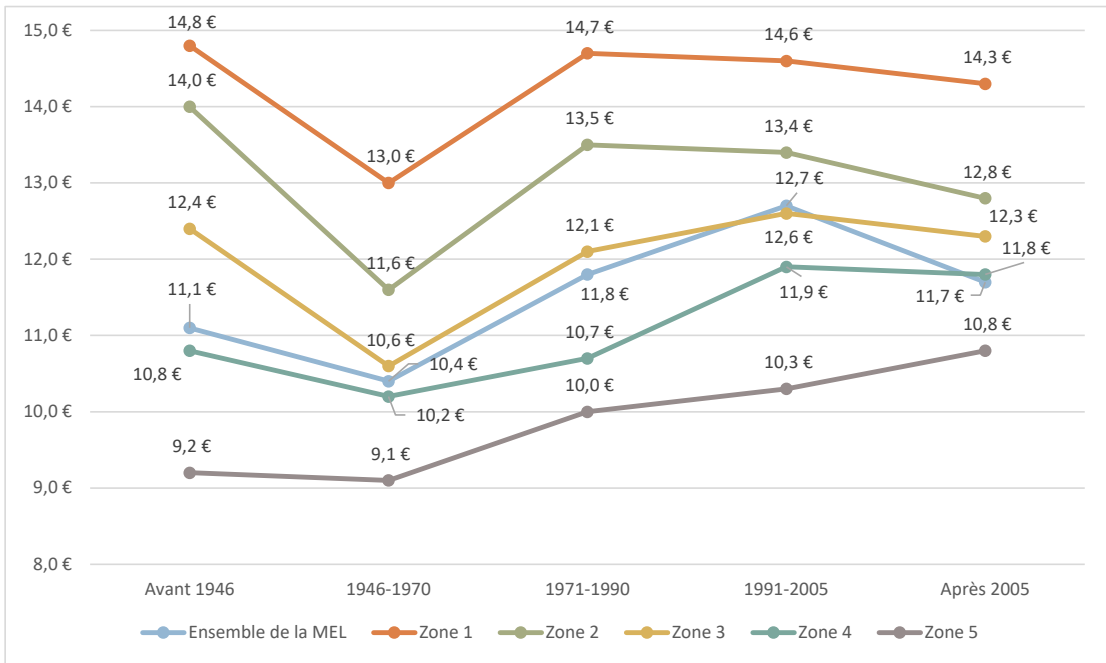
Source : INSEE, RP 2019



Graphique 13 :

Loyer médian selon l'époque de construction

Source : OLL 59, 2022



L'ancienneté de construction du bâti est également un indicateur de la qualité thermique du bâtiment, et des charges qui lui sont associées.

La qualité thermique du logement

La loi « Climat et Résilience » a introduit certaines exigences en termes de performance énergétique, dans l'objectif d'améliorer significativement les performances énergétiques du parc de logements français. Ainsi, la méthodologie de calcul du « Diagnostic de Performance Énergétique » (DPE) renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un bâtiment. L'objectif, à travers une évaluation de la consommation d'énergie, est d'identifier les passoires énergétiques, et d'informer les propriétaires et/ou locataires sur les travaux éventuels à réaliser afin d'améliorer leur bien.

Par conséquent, la zone 1 étant composée de très peu de logements récents, 26% des logements pour lesquels nous avons récupéré un DPE pourraient ne plus être mis en location d'ici 2028. En revanche, la zone 5, dans laquelle sont plutôt implantées des résidences récentes répondant aux normes des obligations thermiques, comptent plus de 60% de logements aux DPE compris entre A et C.

Graphique 14 : Répartition des DPE en données brutes selon la zone

Source : OLL 59, 2022

Avec la loi n°2021-1104 portant «la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience et face à ses effets », un logement ne pourra être plus être mis en location si :



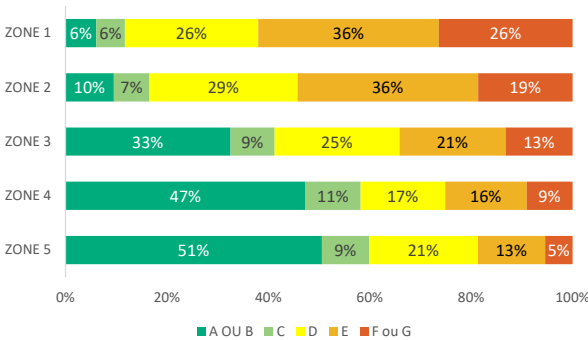
Il n'est pas au moins classé **F**, à partir du **1er janvier 2025**



Il n'est pas au moins classé **E**, à partir du **1er janvier 2028**



Il n'est pas au moins classé **D**, à partir du **1er janvier 2034**



Il s'agit ici de données brutes non pondérées et donc non représentatives du parc locatif privé.

L'ancienneté d'emménagement des locataires

Quelle que soit la typologie de logement étudiée, on constate que les loyers des locataires mobiles sont plus importants que ceux des locataires stables.

Il existe d'ailleurs un écart de 3,1€ entre les locataires ayant emménagé dans l'année, et ceux étant installés depuis 10 ans et plus.

Une estimation* effectuée à partir du revenu disponible par UC des ménages d'une personne seule des Hauts-de-France nous permet d'établir qu'un quart de ces personnes seraient en mesure de consacrer au maximum 330€/mois à leur logement, alors même que 90% des studios de la MEL et Avelin ont un loyer à plus de 333€/mois.

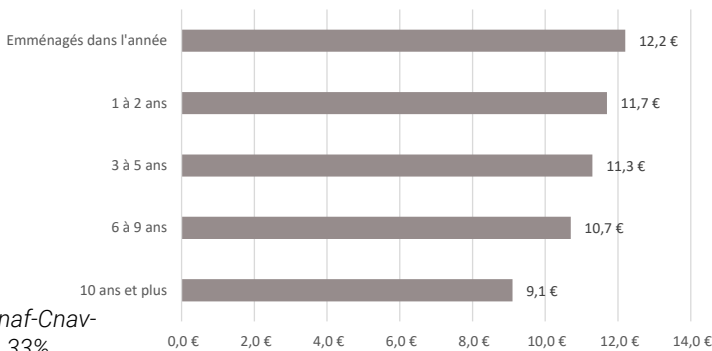


Ainsi, 25% des personnes seules de la région n'ont accès qu'à 10% des studios de notre étude.

L'accès à la location peut donc s'avérer difficile pour un certain nombre de ménages composés d'une seule personne.

Graphique 15 : Loyer médian selon l'ancienneté d'emménagement

Source : OLL 59, 2022



Des tendances similaires dans les transactions immobilières et le marché locatif

Le fichier « Demande de Valeurs Foncières » reprend les transactions immobilières enregistrées en France Métropolitaine et DOM-TOM (hors Alsace, Moselle et Mayotte). Dans le cadre de nos travaux, nous avons attribué à chaque transaction enregistrée sur la Métropole Européenne de Lille et Avelin une zone (zonage de l'observatoire des loyers) à partir de la parcelle cadastrale enregistrée dans le fichier. Cinq appartements ont été exclus de notre analyse car situés à cheval entre plusieurs parcelles n'appartenant pas à la même zone.

Nous nous sommes concentrées sur l'ensemble des transactions enregistrées au premier semestre de l'année 2022. En effet, au moment de la rédaction de ce document, le second semestre n'était pas encore fiabilisé (délai d'enregistrement des transactions). De plus, seules les ventes dites «simples» ont été analysées.

Au 1er semestre 2022, 8 765 transactions immobilières de maisons ou appartements ont été enregistrées dans la MEL et Avelin.

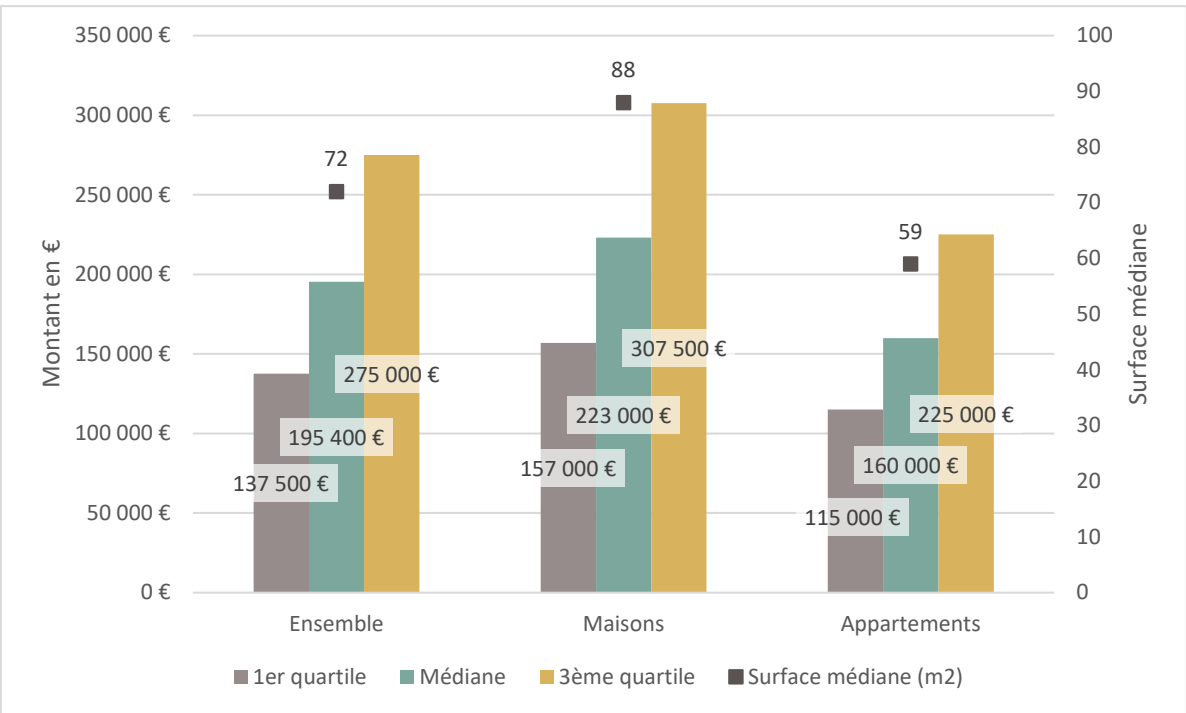
Le montant médian de ces transactions s'élève à 195 400€ avec de fortes disparités entre l'habitat individuel et l'habitat collectif.

Dans les appartements, la tendance est la même que dans le locatif : plus un bien est grand, moins son prix au mètre carré est élevé : -36% en €/m² entre les studios et les appartements de 4 pièces ou plus de la MEL (avec, entre les zones, une baisse constatée entre -16 et -33%) quand dans le locatif on observe une baisse de 40.5%. A l'inverse, dans les maisons, si dans le locatif il existe une baisse de 15% entre les maisons d'une à trois pièces et les maisons de 4 pièces ou plus, on note une augmentation de 6.6% dans les ventes.

Outre le type de bien, le nombre de pièces et la localisation vont également avoir une incidence sur le montant des transactions. Les tendances observées sont similaires, qu'il s'agisse du marché locatif et des transactions.

Graphique 16 : Montants médians des transactions et surfaces médianes

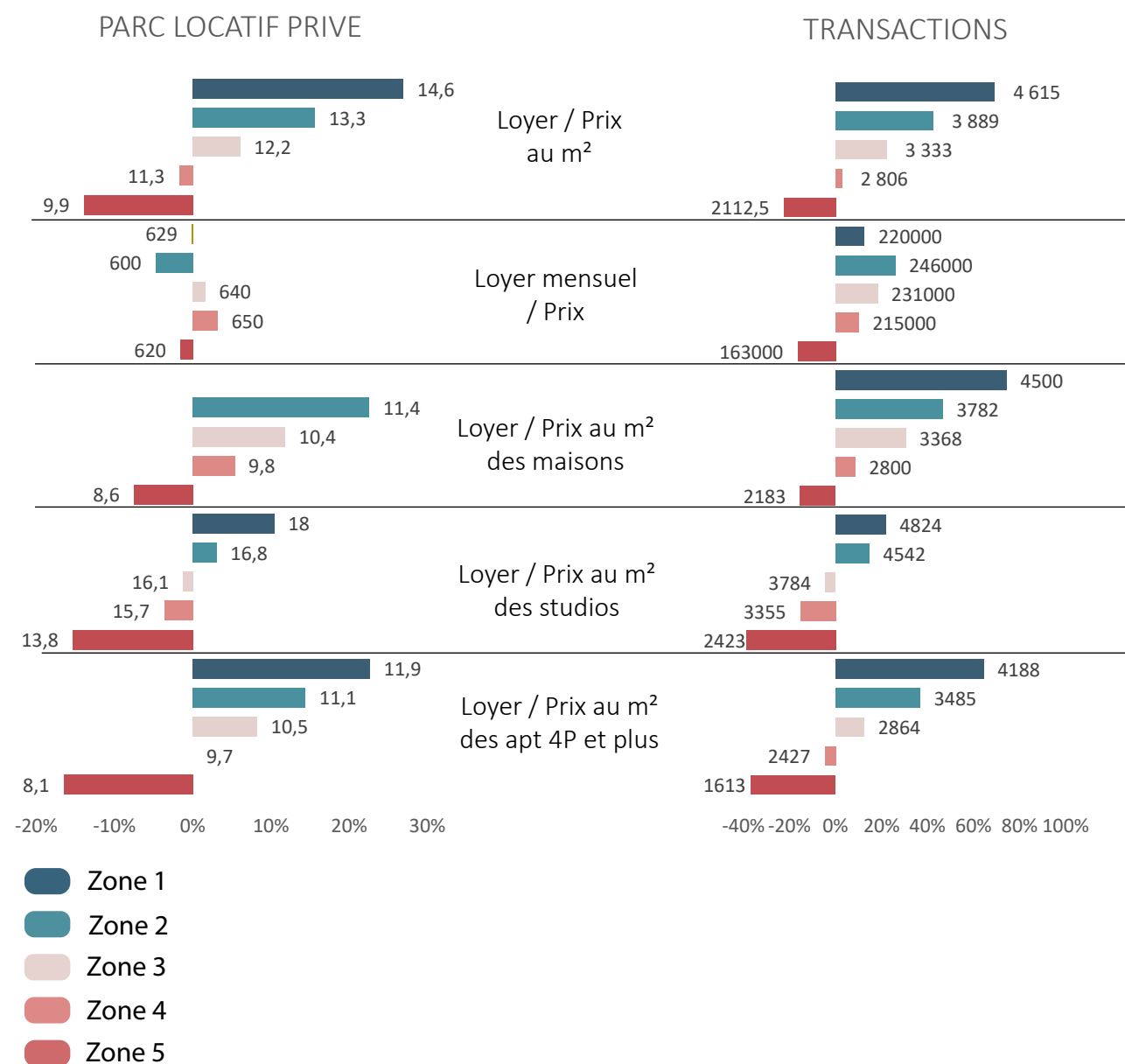
Source : OLL 2022, DVF 2022



* Estimation réalisée à partir des données Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, mensualisée (/12) avec un taux d'effort estimé à 33%.

Graphique 17 : Variations par rapport aux médianes

Source : OLL 2021, RPLS 2021



Ces graphiques représentent les variations par rapport aux médianes observées sur l'ensemble de notre territoire. Par exemple, les studios de la zone 5, avec un montant médian de 2 423€/m², sont 39% moins chers que l'ensemble des studios de la MEL et Avelin (3 961€/m²).

Globalement, les transactions ou les locations sont plus chères dans les zones 1 à 3. Cette tendance ne se vérifie pas dans les loyers mensuels globaux du fait, notamment, de par l'incidence des typologies de biens, d'où un focus plus prononcé sur les montants en €/m².

En conclusion

La détermination d'un loyer dépend d'un certain nombre de facteurs et de caractéristiques, tels que la localisation du bien, sa taille, son nombre de pièces ou encore son époque de construction.

Le marché locatif métropolitain est un marché qui connaît une tension assez importante : la demande reste supérieure à l'offre, notamment dans les zones centres, impliquant un repli des nouveaux emmenagés dans des logements situés un peu plus en périphérie mais proches des lignes de métro.

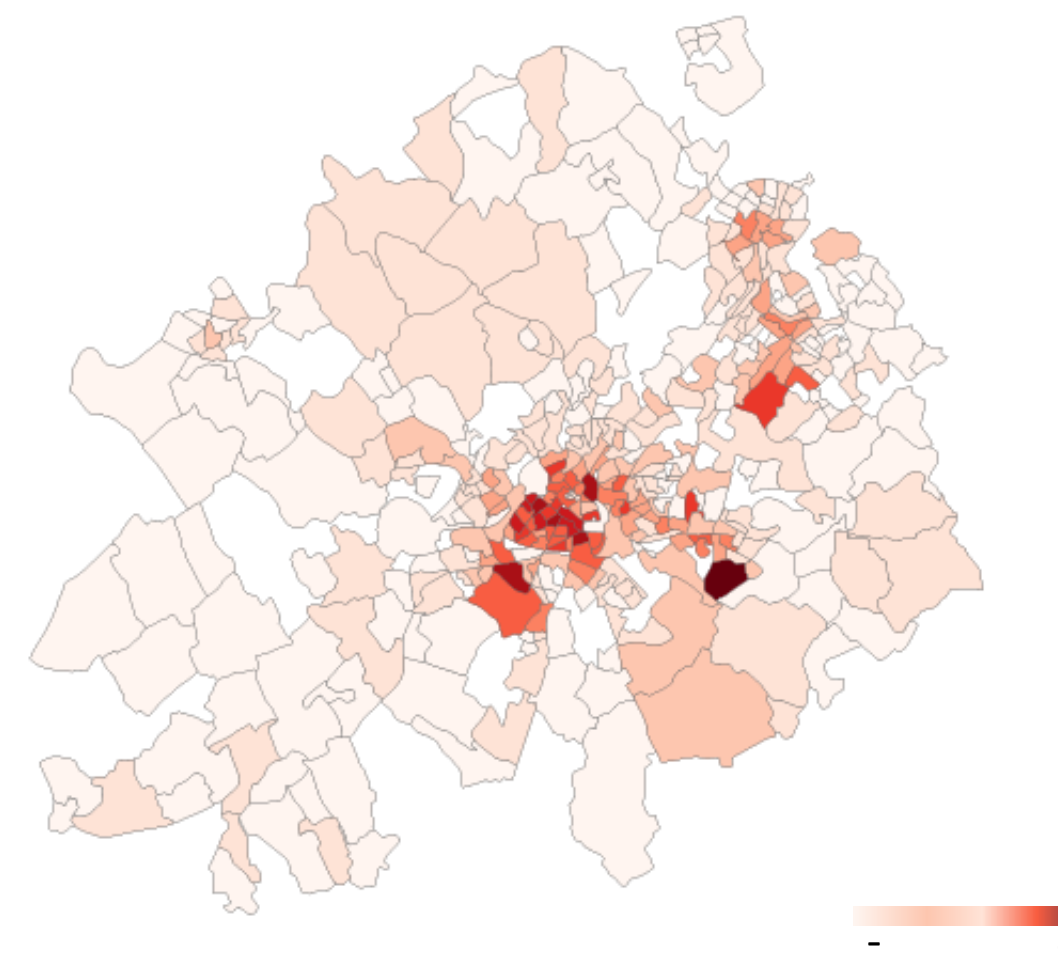
Malgré cela, ce marché reste en évolution, notamment lorsque l'on observe les logements meublés, avec, pour rappel, une augmentation annuelle de 7% en cinq ans. Cette typologie, surtout disponible dans le centre-ville, permet effectivement aux ménages, surtout aux étudiants, de ne pas avoir à équiper le logement et d'avoir un bail plus court.

Néanmoins, le loyer de ce type de logement est plus élevé qu'un même logement loué vide.

Le marché locatif privé a une grande incidence sur l'évolution et le renouveau de la population lilloise, puisqu'il accueille une majorité des nouveaux habitants, mais joue aussi un rôle important dans les parcours de vie des ménages occupant déjà le territoire.

Carte 10 : Répartition des logements loués meublés sur le territoire

Source : OLL 2022



Récapitulatif des résultats de l'observatoire

Zone 1		Nombre d'enquêtes	Surface moyenne (m²)	Médiane (€/m²)	Loyer mensuel moyen (€)
Type d'habitat	Apt 1 pièce	1114	26	18	470
	Apt 2 pièces	1569	44	14,6	631
	Apt 3 pièces	687	68	12,8	858
	Apt 4 pièces et +	174	94	11,9	1072
	Appartements	3544	49	14,6	677
	Maisons	ND			
Epoque de construction	Avant 1946	1287	49	14,8	671
	1946-1970	256	61	13	753
	1971-1990	606	47	14,7	663
	1991-2005	1181	51	14,6	711
	Après 2005	236	52	14,3	725
Ancienneté du locataire	Mobile	1508	50	15	709
	Stable	2058	50	14,3	676

Zone 2		Nombre d'enquêtes	Surface moyenne (m²)	Médiane (€/m²)	Loyer mensuel moyen (€)
Type d'habitat	Apt 1 pièce	1117	27	16,8	447
	Apt 2 pièces	1857	43	13,9	581
	Apt 3 pièces	984	67	11,5	766
	Apt 4 pièces et +	198	92	11,1	1008
	Appartements	4156	48	13,7	621
	Maisons	166	99	11,4	1154
Epoque de construction	Avant 1946	1059	47	14	606
	1946-1970	285	68	11,6	797
	1971-1990	914	52	13,5	662
	1991-2005	1192	55	13,4	734
	Après 2005	872	63	12,8	788
Ancienneté du locataire	Mobile	1810	54	13,9	704
	Stable	2512	53	13	666

Zone 3		Nombre d'enquêtes	Surface moyenne (m²)	Médiane (€/m²)	Loyer mensuel moyen (€)
Type d'habitat	Apt 1 pièce	884	27	16,1	427
	Apt 2 pièces	2305	43	13,3	570
	Apt 3 pièces	1469	66	11,1	724
	Apt 4 pièces et +	319	89	10,5	911
	Appartements	4977	52	12,5	628
	Maisons	357	88	10,4	915
Epoque de construction	Avant 1946	979	55	12,4	636
	1946-1970	413	71	10,6	753
	1971-1990	744	58	12,1	675
	1991-2005	1101	58	12,6	715
Ancienneté du locataire	Après 2005	2097	60	12,3	709
	Mobile	2137	55	12,9	689
Ancienneté du locataire	Stable	3197	61	11,8	678

Zone 4		Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	Médiane	Loyer mensuel moyen
Type d'habitat	Apt 1 pièce	780	28	15,7	428
	Apt 2 pièces	2546	44	12,4	538
	Apt 3 pièces	1649	65	10,8	694
	Apt 4 pièces et +	391	85	9,7	846
	Appartements	5366	53	11,8	608
	Maisons	602	90	9,8	862
Epoque de construction	Avant 1946	1023	63	10,8	644
	1946-1970	387	69	10,2	699
	1971-1990	920	64	10,7	638
	1991-2005	478	65	11,9	741
	Après 2005	3160	63	11,8	724
Ancienneté du locataire	Mobile	2315	60	11,9	679
	Stable	3653	66	11	682

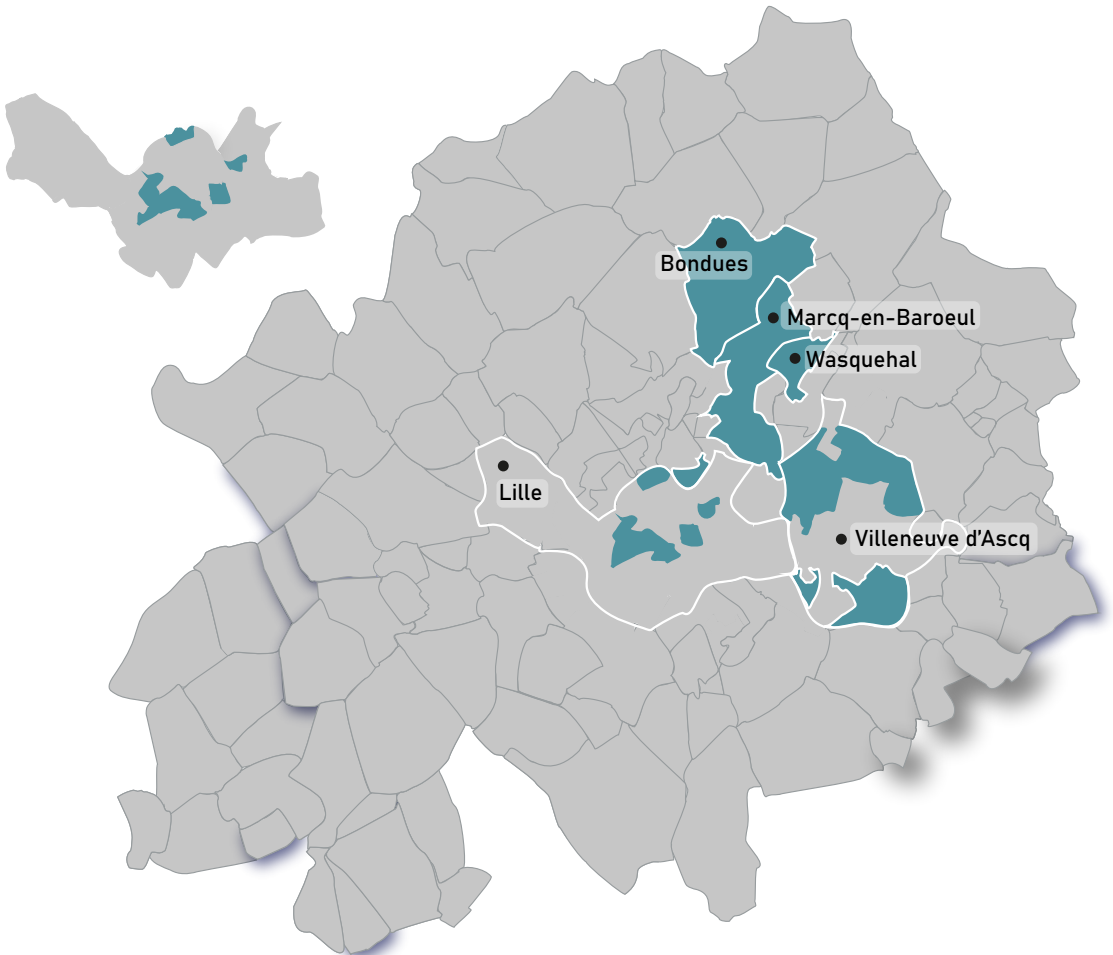
Zone 5		Nombre d'enquêtes	Surface moyenne (m²)	Médiane (€/m²)	Loyer mensuel moyen (€)
Type d'habitat	Apt 1 pièce	646	28	13,8	382
	Apt 2 pièces	2535	44	11,9	506
	Apt 3 pièces	1590	66	10	632
	Apt 4 pièces et +	386	98	8,1	863
	Appartements	5157	56	10,8	581
	Maisons	1043	89	8,6	734
Epoque de construction	Avant 1946	1494	72	9,2	639
	1946-1970	340	76	9,1	663
	1971-1990	684	64	10	610
	1991-2005	319	74	10,3	714
	Après 2005	3363	61	10,8	630
Ancienneté du locataire	Mobile	2188	65	10,6	672
	Stable	4012	71	9,5	629

Zone 1



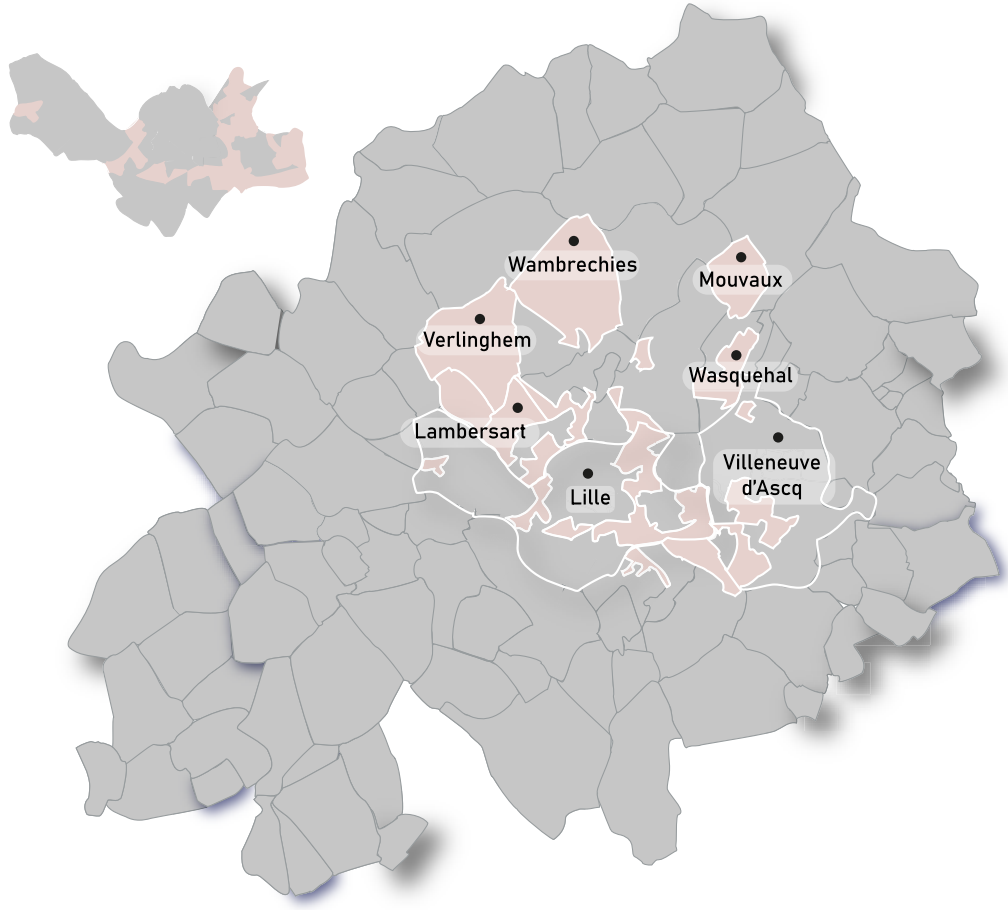
VILLENEUVE D ASCQ	590090305	LILLE	593500112
VILLENEUVE D ASCQ	590090306	LILLE	593500116
VILLENEUVE D ASCQ	590090402	LILLE	593500119
LILLE	593500106	LILLE	593500205
LILLE	593500109	LILLE	593500302
LILLE	593500111	LILLE	593500310

Zone 2



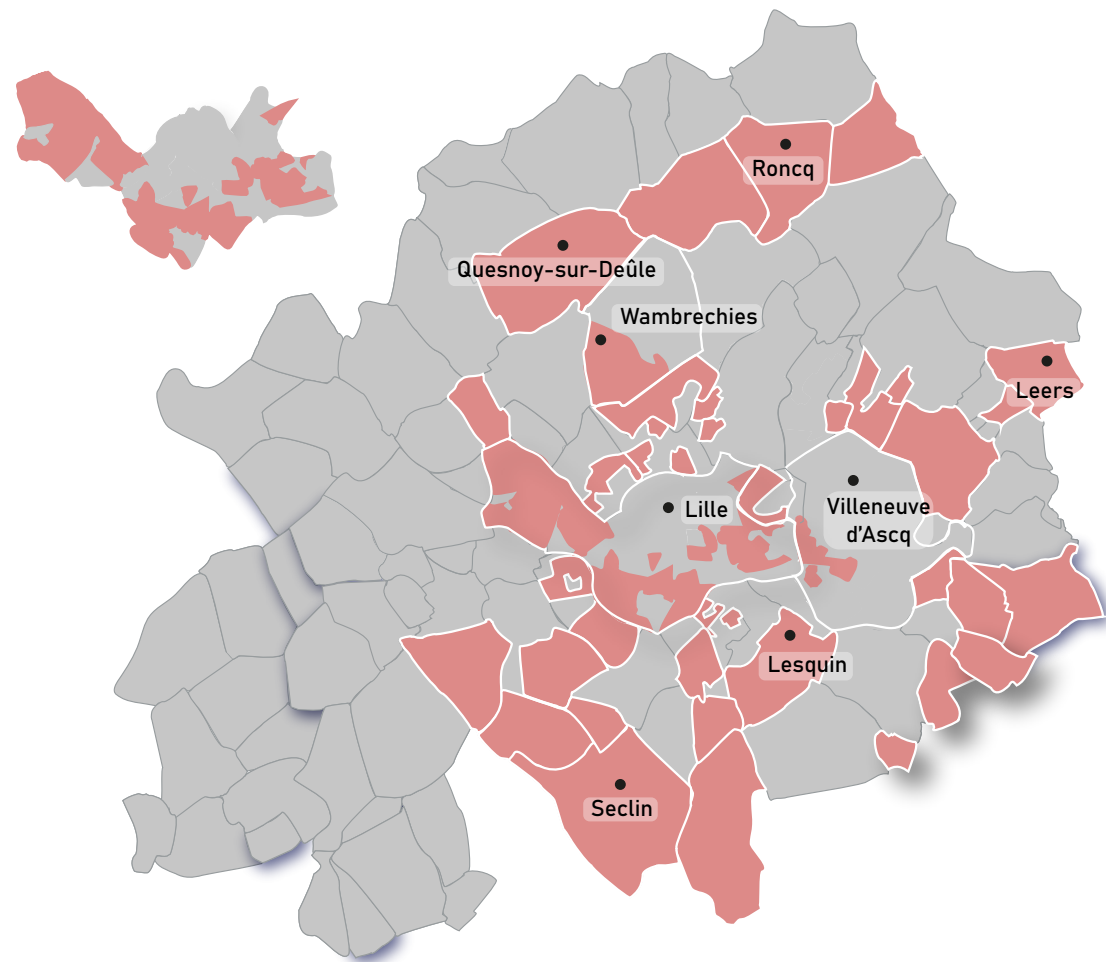
VILLENEUVE D ASCQ	590090104	LILLE	593500117	MARCQ EN BAROEUL	593780101
VILLENEUVE D ASCQ	590090201	LILLE	593500118	MARCQ EN BAROEUL	593780102
VILLENEUVE D ASCQ	590090202	LILLE	593500201	MARCQ EN BAROEUL	593780301
VILLENEUVE D ASCQ	590090203	LILLE	593500303	MARCQ EN BAROEUL	593780302
VILLENEUVE D ASCQ	590090207	LILLE	593500304	MARCQ EN BAROEUL	593780303
VILLENEUVE D ASCQ	590090401	LILLE	593500306	MARCQ EN BAROEUL	593780304
VILLENEUVE D ASCQ	590090405	LILLE	593500309	MARCQ EN BAROEUL	593780501
VILLENEUVE D ASCQ	590090602	LILLE	593500404	MARCQ EN BAROEUL	593780502
VILLENEUVE D ASCQ	590090705	LILLE	593500405	MARCQ EN BAROEUL	593780602
BONDUES	59090	LILLE	593500406	SAINGHIN EN MELANTOIS	59523
BONDUES	59090	LILLE	593500407	WASQUEHAL	596460102
BONDUES	59090	LILLE	593500409	WASQUEHAL	596460201
BONDUES	59090	LILLE	593500906	WASQUEHAL	596460302
LILLE	593500114	LA MADELEINE	593680103		
LILLE	593500115	LA MADELEINE	593680402		

Zone 3



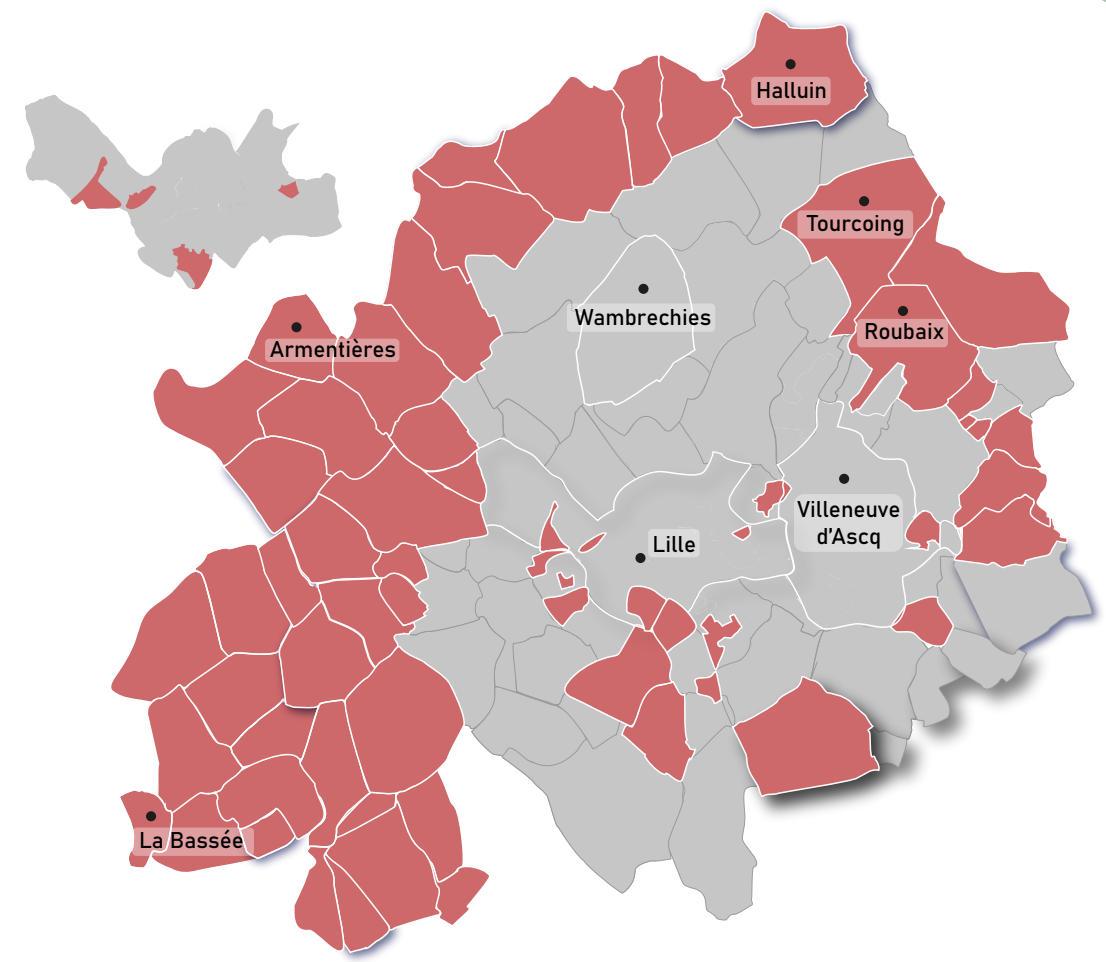
VILLENEUVE D ASCQ	590090102	LILLE	593500502	LA MADELEINE	593680401
VILLENEUVE D ASCQ	590090206	LILLE	593500506	MARCQ EN BAROEUL	593780202
VILLENEUVE D ASCQ	590090301	LILLE	593500507	MARCQ EN BAROEUL	593780401
VILLENEUVE D ASCQ	590090304	LILLE	593500508	MARCQ EN BAROEUL	593780402
VILLENEUVE D ASCQ	590090403	LILLE	593500801	MARCQ EN BAROEUL	593780403
VILLENEUVE D ASCQ	590090404	LILLE	593500901	MARCQ EN BAROEUL	593780601
VILLENEUVE D ASCQ	590090501	LILLE	593500902	MARCQ EN BAROEUL	593780701
VILLENEUVE D ASCQ	590090502	LILLE	593500904	MOUVAUX	59421
VILLENEUVE D ASCQ	590090601	LILLE	593500905	RONCHIN	595070103
VILLENEUVE D ASCQ	590090603	LILLE	593500907	SAINT ANDRE LEZ LILLE	595270101
VILLENEUVE D ASCQ	590090703	LILLE	593500908	SAINT ANDRE LEZ LILLE	595270103
LAMBERSART	593280101	LILLE	593501003	SAINT ANDRE LEZ LILLE	595270105
LAMBERSART	593280201	LILLE	593501006	VERLINGHEM	59611
LAMBERSART	593280202	LILLE	593501008	WAMBRECHIES	596360101
LAMBERSART	593280203	LILLE	593502401	WAMBRECHIES	596360102
LAMBERSART	593280301	LILLE	593502402	WASQUEHAL	596460103
LAMBERSART	593280403	LILLE	593502501	WASQUEHAL	596460202
LAMBERSART	593280405	LILLE	593502502	WASQUEHAL	596460203
LAMBERSART	593280502	LILLE	593502602	WASQUEHAL	596460301
LEZENNES	59346	LILLE	593502603		
LILLE	593500308	LILLE	593502704		
LILLE	593500401	LOMPRET	59356		
LILLE	593500402	LA MADELEINE	593680101		
LILLE	593500403	LA MADELEINE	593680201		
LILLE	593500408	LA MADELEINE	593680202		

Zone 4



VILLENEUVE D ASCQ	590090504	LEERS	59339	LILLE	593502503	MARQUETTE LEZ LILLE	593860102	WAMBRECHIES	596360103
VILLENEUVE D ASCQ	590090505	LESQUIN	59343	LILLE	593502601	MARQUETTE LEZ LILLE	593860104	WAMBRECHIES	596360104
VILLENEUVE D ASCQ	590090701	LILLE	593500113	LILLE	593502701	MONS EN BAROEUL	594100101	WASQUEHAL	596460101
VILLENEUVE D ASCQ	590090704	LILLE	593500307	LILLE	593502702	MONS EN BAROEUL	594100102		
AVELIN	59034	LILLE	593500410	LILLE	593502703	MONS EN BAROEUL	594100401		
BAISIEUX	59044	LILLE	593500501	LILLE	593502705	MONS EN BAROEUL	594100402		
BOUVINES	59106	LILLE	593500503	LILLE	593502706	MONS EN BAROEUL	594100403		
CHERENG	59146	LILLE	593500504	LILLE	593502801	NEUVILLE EN FERRAIN	59426		
CROIX	591630101	LILLE	593500601	LILLE	593502802	NOYELLES LES SECLIN	59437		
CROIX	591630203	LILLE	593500602	LILLE	593502901	PERENCHIES	59457		
CROIX	591630301	LILLE	593500603	LILLE	593502902	PERONNE EN MELANTOIS	59458		
CROIX	591630302	LILLE	593500604	LILLE	593502903	QUESNOY SUR DEULE	59482		
EMMERIN	59193	LILLE	593500701	LILLE	593502904	RONCHIN	595070101		
FACHES THUMESNIL	592200101	LILLE	593500703	LILLE	593503001	RONCHIN	595070102		
FACHES THUMESNIL	592200202	LILLE	593500705	LINSELLES	59352	RONCHIN	595070104		
FACHES THUMESNIL	592200203	LILLE	593500710	LOOS	593600101	RONCHIN	595070203		
FACHES THUMESNIL	592200204	LILLE	593500711	LOOS	593600102	RONCHIN	595070303		
FACHES THUMESNIL	592200205	LILLE	593500802	LOOS	593600103	RONCHIN	595070306		
GRUSON	59275	LILLE	593500803	LOOS	593600302	RONCQ	59508		
HEM	59299	LILLE	593500903	LYS LEZ LANNOY	593670101	ROUBAIX	595120702		
HOULPIN ANCOISNE	59316	LILLE	593501001	LA MADELEINE	593680102	SAINT ANDRE LEZ LILLE	595270102		
LAMBERSART	593280102	LILLE	593501002	LA MADELEINE	593680301	SAINT ANDRE LEZ LILLE	595270104		
LAMBERSART	593280103	LILLE	593501005	LA MADELEINE	593680302	SAINT ANDRE LEZ LILLE	595270106		
LAMBERSART	593280302	LILLE	593501007	MARCQ EN BAROEUL	593780201	SANTES	59553		
LAMBERSART	593280501	LILLE	593502403	MARCQ EN BAROEUL	593780404	SECLIN	59560		

Zone 5



ALLENES LES MARAIS	59005	FRETIN	59256	MARQUILLIES	59388	ROUBAIX	595120801
VILLENEUVE D ASCQ	590090103	FROMELLES	59257	MONS EN BAROEUL	594100201	ROUBAIX	595120802
VILLENEUVE D ASCQ	590090303	HALLENNES LEZ HAUBOURDIN	59278	MONS EN BAROEUL	594100202	ROUBAIX	595120803
ANNOEULLIN	59011	HALLUIN	59279	MONS EN BAROEUL	594100203	ROUBAIX	595120901
ANSTAING	59013	HANTAY	59281	MONS EN BAROEUL	594100302	ROUBAIX	595120902
ARMENTIERES	59017	HAUBOURDIN	59286	MONS EN BAROEUL	594100303	ROUBAIX	595120903
AUBERS	59025	HERLIES	59303	MONS EN BAROEUL	594100304	ROUBAIX	595121001
LA BASSEE	59051	HOUPINES	59317	PREMESQUES	59470	ROUBAIX	595121002
BAUVIN	59052	ILLIES	59320	PROVIN	59477	ROUBAIX	595121003
BEAUCAMPS LIGNY	59056	LANNOY	59332	RADINGHEM EN WEPES	59487	ROUBAIX	595121101
BOIS GRENIER	59088	LILLE	593500702	RONCHIN	595070201	ROUBAIX	595121102
BOUSBECQUE	59098	LILLE	593500704	RONCHIN	595070202	ROUBAIX	595121103
CAPINGHEM	59128	LILLE	593500706	RONCHIN	595070301	ROUBAIX	595121201
CARNIN	59133	LILLE	593500707	ROUBAIX	595120101	ROUBAIX	595121202
LA CHAPELLE D ARMENTIERES	59143	LILLE	593500709	ROUBAIX	595120102	ROUBAIX	595121203
COMINES	59152	LILLE	593500804	ROUBAIX	595120201	ROUBAIX	595121301
CROIX	591630102	LILLE	593501004	ROUBAIX	595120202	ROUBAIX	595121302
CROIX	591630104	LILLE	593503002	ROUBAIX	595120203	SAILLY LEZ LANNOY	59522
CROIX	591630201	LILLE	593503003	ROUBAIX	595120301	SAINGHIN EN WEPES	59524
CROIX	591630202	LOOS	593600104	ROUBAIX	595120302	SALOME	59550
CROIX	591630204	LOOS	593600105	ROUBAIX	595120303	SEQUEDIN	59566
DEULEMONT	59173	LOOS	593600201	ROUBAIX	595120401	TEMPLEMARS	59585
ENGLOS	59195	LOOS	593600202	ROUBAIX	595120402	TOUFFLERS	59598
ENNETIERES EN WEPES	59196	LOOS	593600203	ROUBAIX	595120403	TOURCOING	59599
ERQUINGHEM LE SEC	59201	LOOS	593600301	ROUBAIX	595120501	WARNETON	59643
ERQUINGHEM LYS	59202	LOOS	593600303	ROUBAIX	595120502	WATTIGNIES	59648
ESCOBECQUES	59208	LYS LEZ LANNOY	593670102	ROUBAIX	595120503	WATTRELOS	59650
FACHES THUMESNIL	592200102	LYS LEZ LANNOY	593670103	ROUBAIX	595120504	WAVRIN	59653
FACHES THUMESNIL	592200103	LYS LEZ LANNOY	593670104	ROUBAIX	595120601	WERVICQ SUD	59656
FACHES THUMESNIL	592200201	LYS LEZ LANNOY	593670105	ROUBAIX	595120602	WICRES	59658
FOREST SUR MARQUE	59247	LE MAISNIL	59371	ROUBAIX	595120603	WILLEMS	59660
FOURNES EN WEPES	59250	MARQUETTE LEZ LILLE	593860103	ROUBAIX	595120701	DON	59670
FRELINGHIEN	59252	MARQUETTE LEZ LILLE	593860105	ROUBAIX	595120703		

Table des figures

Carte 1 : Le réseau des Observatoires Locaux des loyers en 2022	1
Graphique 1 : Les loyers médians en €/m ² des agglomérations observées par des OLL en 2022	2
Carte 2 : Zonage de l'OLL de l'agglomération lilloise en 2022	3
Graphique 2 : Evolutions annuelles moyennes du parc de logements	4
Tableau 1 : Les loyers du parc privé selon le type d'habitat	9
Graphique 3 : Loyers médians en €/m ² et surface moyenne selon le nombre de pièces	9
Graphique 4 : Projection des loyers au m ² et surfaces	10
Tableau 2 : Loyers médians et moyens selon la typologie de la Métropole lilloise	10
Graphique 5 : Répartition du parc locatif loué vide selon la zone et le nombre de pièces	11
Carte 3 : Loyers médians au m ² par zones	11
Carte 4 : Les appartements d'1 pièce	12
Graphique 6 : Dispersion des loyers des appartements d'1 pièce	12
Carte 5 : Les appartements de 2 pièces	13
Graphique 7 : Dispersion des loyers des appartements de 2 pièces	13
Carte 6 : Les appartements de 3 pièces	14
Graphique 8 : Dispersion des loyers des appartements de 3 pièces	14
Carte 7 : Les appartements de 4 pièces et plus	15
Graphique 9 : Dispersion des loyers des appartements de 4 pièces et plus	15
Carte 8 : Les maisons d'1 à 3 pièces	16
Graphique 10 : Dispersion des loyers des maisons d'1 à 3 pièces	16
Carte 9 : Les maisons de 4 pièces et plus	17
Graphique 11 : Dispersion des loyers des maisons de 4 pièces et plus	17
Graphique 12 : Répartition du parc locatif selon l'époque de construction	18
Graphique 13 : Loyer médian selon l'époque de construction	18
Graphique 14 : Répartition des DPE en données brutes selon la zone	19
Graphique 15 : Loyer médian en €/m ² selon l'ancienneté d'aménagement	19
Graphique 16 : Montants médians des transactions et surfaces médianes	20
Graphique 17 : Variations par rapport aux médianes	21
Carte 10 : Répartition des logements loués meublés sur le territoire	22

Directrice de publication

Marie SANT,
Directrice de l'ADIL du Nord et du Pas-de-
Calais

Rédaction

Rachel BAVDEK et Laura Chapelain,
Chargées d'études

Date d'édition

Octobre 2023

ADIL DU NORD ET DU PAS-DE- CALAIS

7 BIS rue Racine
59000 LILLE
Tél : 03 59 61 62 59
<https://www.adilnpsc.fr>



Adil du Nord et
du Pas-de-Calais

@ADILnpsc

