

# OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

---

De la Métropole  
Européenne de Lille

Les loyers du parc privé

20  
24



# SOMMAIRE

**PRÉSENTATION**

**3**

**PÉRIMÈTRE ET ZONES D'OBSERVATION**

**5**

**CARTOGRAPHIE DU ZONAGE**

**6**

**LE PARC RÉSIDENTIEL DE LA  
MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE**

**7**

**LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ**

**10**

**LA COLLECTE 2024 DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS**

**11**

**LES LOYERS DU PARC PRIVÉ DE LA MÉTROPOLE  
EUROPÉENNE DE LILLE EN 2024**

**12**

**LES LOYERS DANS LA VILLE DE LILLE**

**20**

**TABLEAUX RÉCAPITULATIFS**

**22**

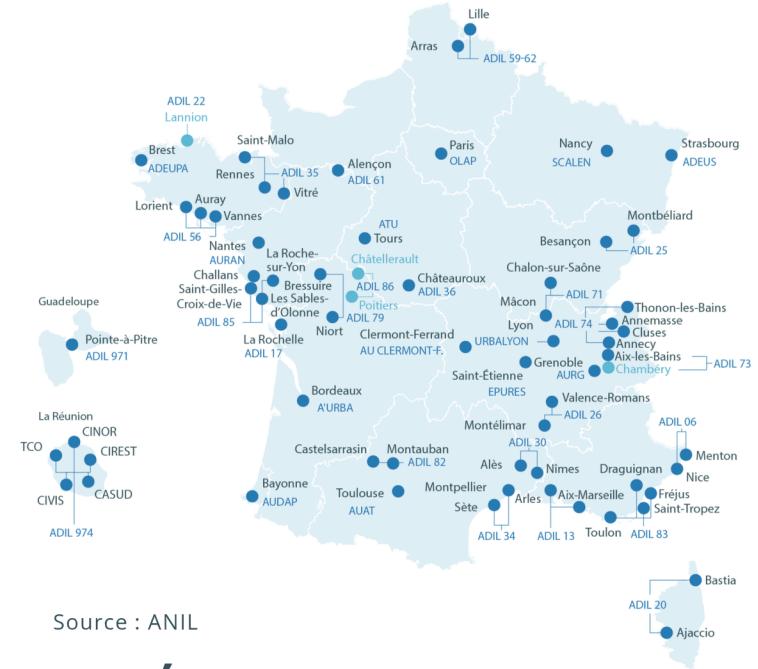


# PRÉSENTATION

Mis en place en 2013 à l'initiative du Ministère chargé du Logement, le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) vise à améliorer la connaissance du parc locatif privé. Il a pour objectifs d'orienter les politiques publiques, tant locales que nationales, et d'informer les particuliers.

**CARTE 1 : RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS**

Ces observatoires sont portés par des structures telles que les Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL), les Agences d'Urbanisme ou encore l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP). Aujourd'hui, 37 observatoires couvrent plus de 3000 communes, soit 52% du parc locatif privé français.



Source : ANIL

## LA MÉTHODOLOGIE DU RÉSEAU

L'ensemble du réseau des observatoires partage les mêmes méthodes et suit des prescriptions méthodologiques établies par un comité scientifique d'experts indépendants autour de 3 grands axes :



La définition des objectifs de collecte de données, la méthode de collecte, de contrôle et de traitement des données



Les modalités de transmission des données entre les fournisseurs de données, les observatoires et l'ANIL



Les règles de diffusion des résultats et de communication des données

Chaque année, l'observatoire collecte des références de loyers auprès des professionnels de l'immobilier, des propriétaires bailleurs et des locataires dans l'objectif de proposer des niveaux de loyers représentatifs de l'ensemble du parc locatif privé. Associé à un travail d'enrichissement, de nettoyage et d'homogénéisation de la donnée, cela garantit des résultats fiables et comparables à ceux des autres territoires couverts par les OLL.

## LES CHAMPS D'ÉTUDES

Un logement est intégré à l'étude s'il remplit plusieurs conditions précises : il doit s'agir d'une résidence principale à usage d'habitation, louée dans le secteur privé (c'est-à-dire avec un loyer payé par les occupants et une gestion assurée par ou pour une personne physique), classée comme « logement ordinaire ». À l'inverse, sont exclus de l'étude : les résidences secondaires, les locations saisonnières ou touristiques, les locations à usage commercial, les logements sociaux, les hébergements gratuits ou à loyer réduit, les résidences spécialisées (accueillant par exemple des personnes âgées, des étudiants, des touristes ou des personnes en situation de handicap, selon la classification - INSEE 2021).

## LA PRÉCISION DES RÉSULTATS

Pour des raisons de fiabilité statistique, seuls les résultats basés sur plus de 50 observations peuvent être publiés. Les données non diffusables ou l'absence de résultats sont signalées par l'abréviation "n.d".

## L'EXPRESSION ET LE CALCUL DES LOYERS

Le nombre de pièces d'un logement correspond au nombre de pièces de vie (ou pièces « sèches »), à l'exception des cuisines, des salles de bain, des toilettes, etc.

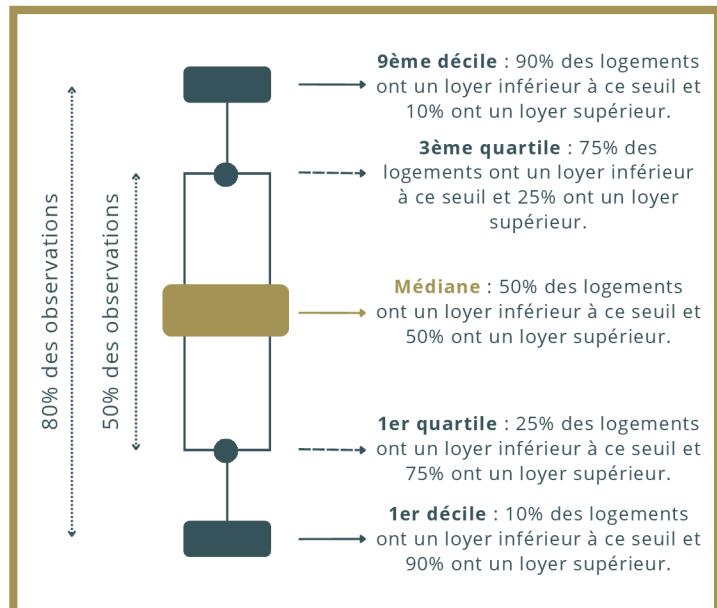
Pour exprimer et comparer les niveaux de loyers, le loyer médian est privilégié. Ce choix s'explique par sa moindre sensibilité aux valeurs extrêmes comparé au loyer moyen, permettant une représentation plus fidèle de l'ensemble des logements étudiés.

## LES BOITES A MOUSTACHES

Une boîte à moustaches est un graphique utilisé en statistique pour résumer la distribution d'un ensemble de données numériques de manière visuelle.

Elle permet de :

- Visualiser la dispersion d'une distribution,
- Identifier les valeurs extrêmes, avec le 1er et le 9ème décile,
- Comparer plusieurs distributions entre elles (ex : les loyers par zone ou par type de logement).



## PÉRIMÈTRE ET ZONES D'OBSERVATION

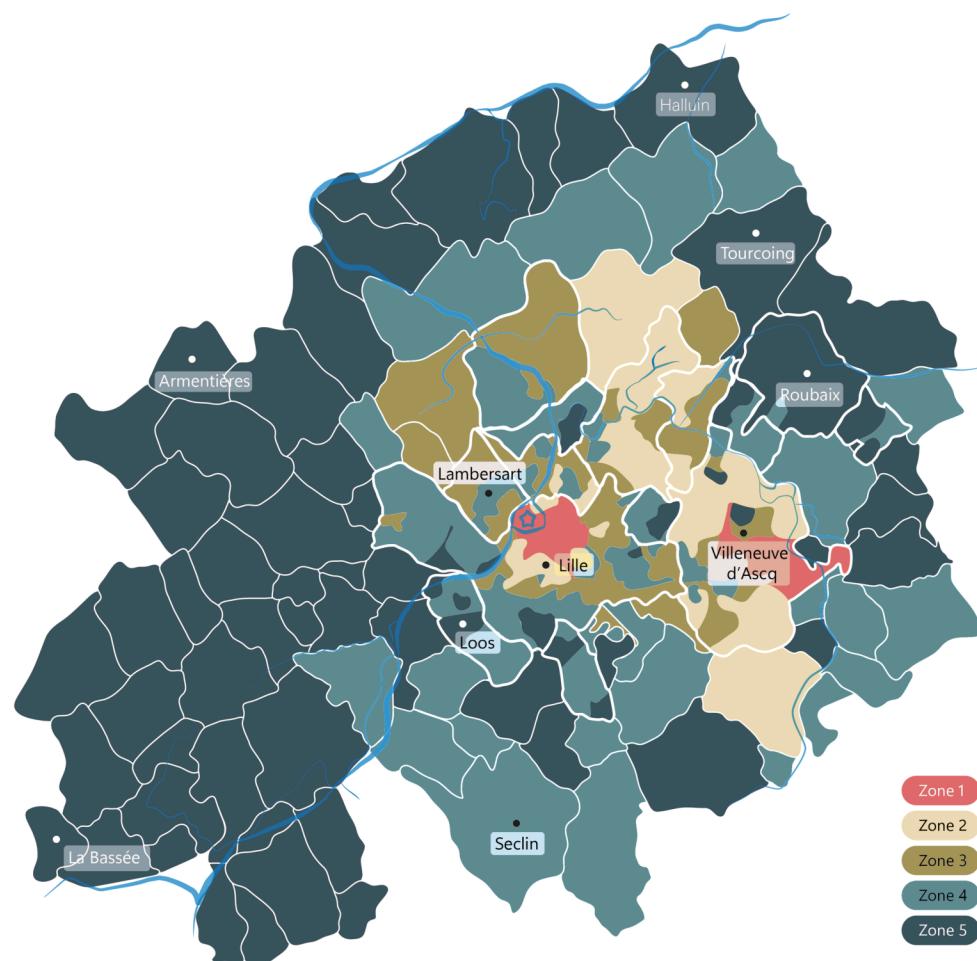
L'Observatoire Local des Loyers étudie l'ensemble des 95 communes de la Métropole Européenne de Lille ainsi que la commune d'Avelin (seule commune limitrophe située en zone tendue), soit 96 communes.

Le périmètre est divisé en 5 zones. Ces zones sont établies par l'ANIL à partir des précédentes années de collecte selon un modèle statistique visant à créer des zones de loyers "homogènes" en termes de prix toutes choses égales par ailleurs (à caractéristiques communes)

Zone	Nombre de résidences principales	Nombre de logements locatifs privés loués vides
Zone 1	25 026	12 350
Zone 2	49 708	17 531
Zone 3	82 303	19 640
Zone 4	143 824	26 845
Zone 5	224 792	41 599

Source : INSEE RP 2021

## CARTOGRAPHIE DU ZONAGE



Zone 1

Zone 2

Zone 3

Zone 4

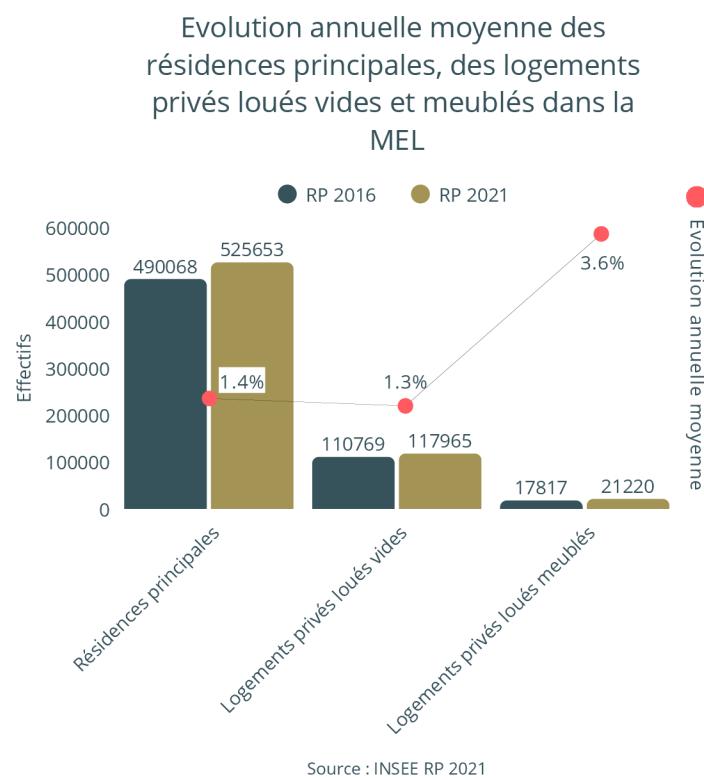
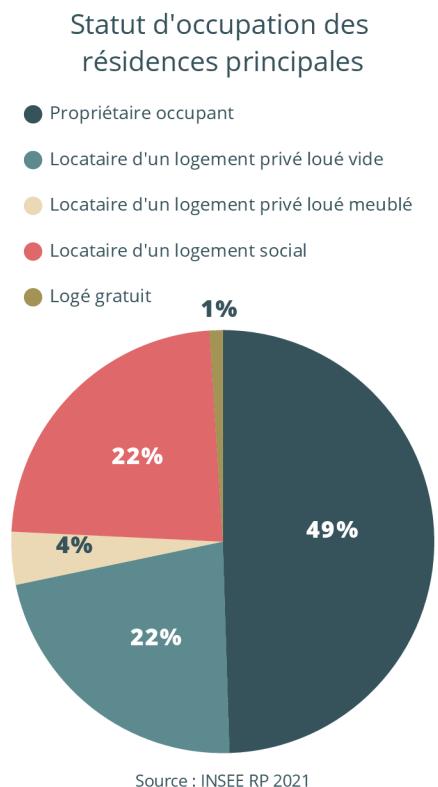
Zone 5

Source : IGN IRIS...GE2024, Traitement OLL59

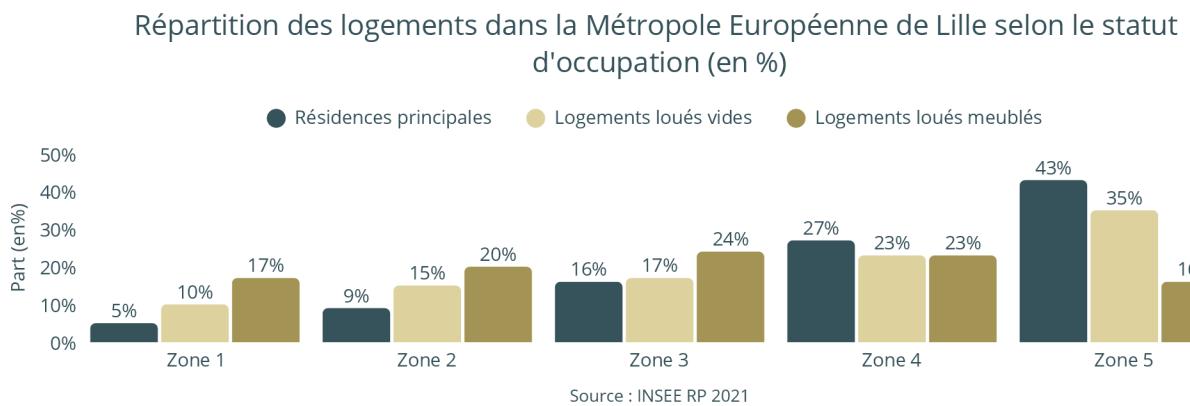
# LE PARC RÉSIDENTIEL DE LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

D'après le dernier recensement de l'INSEE, la Métropole Européenne de Lille et Avelin comptent 525 653 résidences principales.

Environ la moitié de ces logements sont occupés par des propriétaires occupants, plus d'un quart sont des logements locatifs privés loués vides ou meublés.



Les évolutions annuelles moyennes sur 5 ans, nous montrent une évolution mesurée dans le parc global et dans les logements loués vides. Les logements loués meublés, eux, présentent une évolution plus importante puisqu'en moyenne ils ont augmenté de 3.6% par an entre 2016 et 2021.



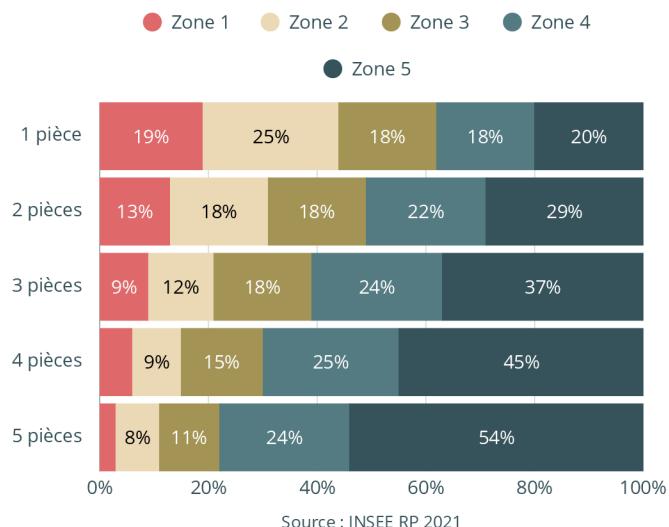
La répartition des statuts d'occupation n'est pas similaire selon les zones : 17% des logements loués meublés se situent en zone 1 pour 5% des résidences principales contre, par exemple, 16% des meublés situés zone 5 pour 43% des résidences principales.

## 2,9 PIÈCES EN MOYENNE DANS LES LOGEMENTS LOUÉS VIDÉS

Dans la Métropole Européenne de Lille, près d'un logement sur deux est constitué d'une ou deux pièces. Ce sont les petites typologies qui dominent dans les zones 1 et 2, situées majoritairement en cœur de métropole et/ou proche des universités, où se concentrent 44% des studios (T1), principalement occupés par des étudiants.

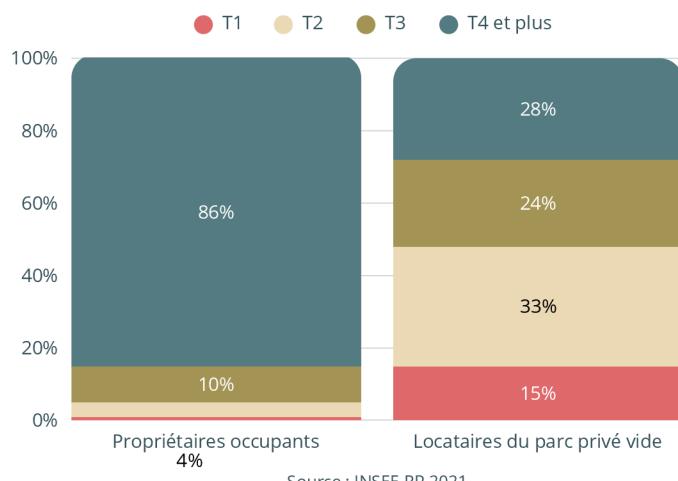
A l'inverse, en zone 5, la part de grands logements, associée à une part plus grande de logements individuels, est plus importante puisque 22% des locations vides sont composées d'au moins 5 pièces.

Répartition du parc locatif privé dans la MEL selon la typologie et la zone.



## LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS DANS LA MEL : UNE FRACTURE ENTRE LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ ET PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Nombre de pièces selon le statut d'occupation



Dans l'agglomération, une large majorité des locataires de logements privés loués vides, soit plus des trois quarts d'entre eux (76%), résident dans l'habitat collectif. En revanche, la situation est très différente pour les propriétaires, puisque 85% d'entre eux occupent des logements individuels.

Cette distinction se reflète dans la taille des logements occupés par ces deux catégories de résidents. En effet, la plupart des propriétaires (86%) vivent dans des logements spacieux comprenant quatre pièces ou plus.

A l'opposé, les locataires du parc privé tendent à occuper des logements plus modestes en termes de surface, avec 57% d'entre eux installés dans des logements de deux à trois pièces. Aujourd'hui, le statut de "locataire du parc privé" est souvent transitoire. Ce parc est majoritairement, selon la localisation notamment, occupé par des étudiants ou des ménages en attente de pouvoir accéder à la propriété ou à un logement social.

## LOCATAIRES ET HABITAT COLLECTIF, SURREPRÉSENTÉS EN HYPERCENTRE

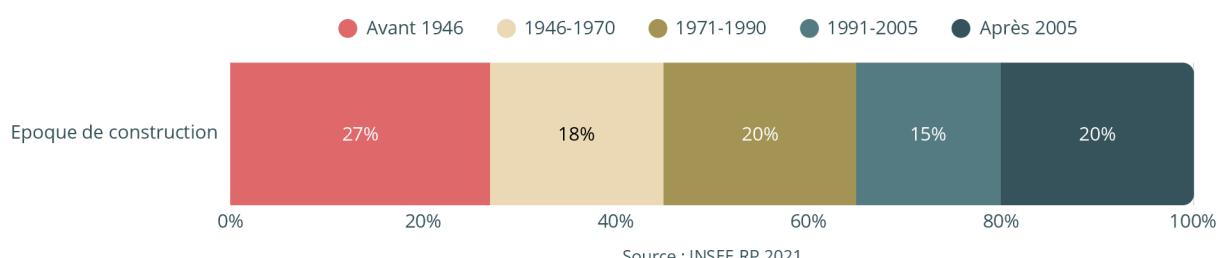
La part de logements locatifs varie de manière très marquée selon les différentes zones observées par l'OLL. Près de la moitié des logements de la zone 1 sont des locations du parc privé (49%), tandis que cette proportion chute à 19% dans la zone 5.

Cette répartition inégale se reflète également dans les types de logements présents sur le territoire métropolitain, qui diffèrent fortement d'une zone à l'autre. Par exemple, dans la zone 1, correspondant majoritairement à l'hypercentre lillois, la grande majorité des logements, soit 98%, sont des appartements.

## UN PARC LOCATIF MARQUÉ PAR L'HISTOIRE INDUSTRIELLE ET DES DYNAMIQUES TERRITORIALES CONTRASTÉES

Héritage direct de l'ère industrielle, le parc locatif de la métropole lilloise se distingue par son ancienneté : 27% des logements y ont été construits avant 1946. Toutefois, cette ancienneté varie sensiblement d'une zone à l'autre. Ainsi, dans la zone 1, 11% des habitations datent d'avant 1919, tandis que seuls 6% ont été construits après 2005. A l'inverse, la zone 4 se caractérise par une dynamique de construction récente, avec 27% des logements locatifs construits après 2005, faisant de cette période la plus représentative du bâti de cette zone.

Répartition du parc locatif privé vide selon l'époque de construction



# LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ



**EN MOYENNE,  
1.9 PERSONNES  
PAR MÉNAGE**

Le type de logement et de locataire varie selon les zones (plus petits ménages et logements en zones 1 et situation inverse en zone 5, par exemple). En zone 1, le nombre moyen de personnes par ménage est de 1.4, il est de 2.2 en zone 5.

**61% DES LOCATAIRES  
SONT DES ACTIFS EN  
EMPLOI**



Outre les personnes actives occupées, les étudiants représentent 12% des locataires, 11% des locataires sont au chômage, 11% retraités, 5% "autres inactifs".

La part d'étudiants atteint 27% dans les zones 1 et 2 (29% en zone 1 et 25% en zone 2).

**62% DES  
LOCATAIRES ONT  
MOINS DE 40 ANS\***



82% des locataires de la zone 1 ont moins de 40 ans (45% ont moins de 25 ans) quand la moitié des locataires de la zone 5 ont 40 ans ou plus.

- Concernant les statistiques des locataires, nous traitons en réalité des caractéristiques de la personne de référence du ménage. Selon l'INSEE, la personne de référence du ménage "est déterminée à partir de la structure familiale du ménage et des caractéristiques des individus qui le composent. Il s'agit le plus souvent de la personne de référence de la famille quand il y en a une, ou de l'homme de le plus âgé, en donnant priorité à l'actif le plus âgé.



**39% DES LOCATAIRES  
RESTENT ENTRE 2 ET 4  
ANS DANS LEUR  
LOGEMENT**

31% d'entre eux y restent moins de 2 ans, 16% entre 5 et 9 ans, 8% entre 10 et 19 ans, et 5% y restent 20 ans et plus.

# LA COLLECTE 2024 DE L'OBSERVATOIRE DES LOYERS

---

**EN 2024**

**21 365  
RÉFÉRENCES LOCATIVES  
COLLECTÉES  
19% DU PARC LOCATIF  
MÉTROPOLITAIN**



19 146 références en  
gestion déléguée  
52 professionnels

2219 références en  
gestion directe

**204% DE L'OBJECTIF  
ATTEINT**



Selon l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement), le volume de collecte nécessaire en 2024 pour assurer une analyse représentative des niveaux de loyers sur l'ensemble du territoire s'élevait à 10 451 références. Ce seuil a été défini à partir des données du recensement de l'INSEE, en tenant compte de la répartition par zone géographique, nombre de pièces et mode de gestion des logements. Avec un total de 21 365 références locatives collectées, soit 204 % de l'objectif fixé, la campagne de collecte dépasse largement les exigences méthodologiques établies. Ainsi, les résultats obtenus peuvent être considérés comme solides et fiables pour l'analyse des loyers à l'échelle métropolitaine.

# LES LOYERS DU PARC PRIVÉ DE LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE EN 2024

**EN 2024  
12.1€/M<sup>2</sup>**

En 2024; le loyer médian pour l'ensemble du parc locatif vide de la Métropole est de 12.1€/m<sup>2</sup>, tous types de logements confondus (11.7€/m<sup>2</sup> en 2023). En d'autres termes, cela signifie que la moitié des logements sont loués à un montant inférieur ou égal à ce niveau, tandis que l'autre moitié se situe au-dessus.

Les loyers du parc privé selon le type d'habitat

	<b>Ensemble du parc</b>	<b>Appartements</b>	<b>Maisons</b>
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	12.1€/m <sup>2</sup>	12.8€/m <sup>2</sup>	9.7€/m <sup>2</sup>
<b>Surface moyenne</b>	60m <sup>2</sup>	52m <sup>2</sup>	86m <sup>2</sup>
<b>Loyer mensuel moyen</b>	683€	640€	822€
<b>Nombre d'observations</b>	21 365	19 556	1 809

Source : OLL59 - Traitement ANIL

Comme cela se vérifie généralement, une différence notable subsiste entre les loyers médians des logements individuels et ceux des logements collectifs. Le prix au mètre carré est plus faible dans les logements individuels. En 2024, cet écart se chiffre à 3.1€/m<sup>2</sup> entre ces deux types d'habitats.

Si l'on s'intéresse aux loyers moyens, un logement se loue 683€ pour une surface de 60m<sup>2</sup>. Plus précisément, un logement individuel coûte 822€/mois pour une superficie de 86m<sup>2</sup>, tandis qu'un logement collectif revient à 640€/mois pour une surface de 52m<sup>2</sup>.

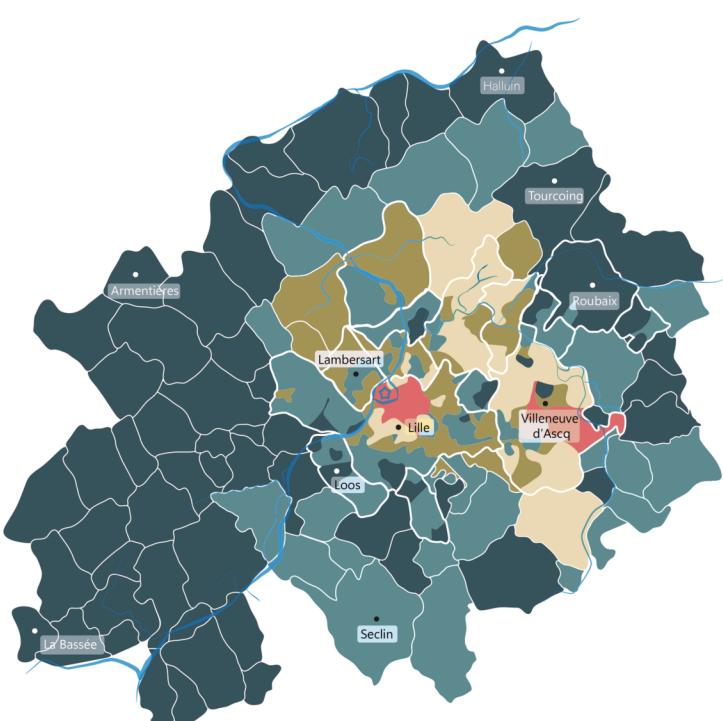
## LA LOCALISATION

La localisation d'un logement joue un rôle essentiel dans la détermination du niveau des loyers. Plusieurs facteurs entrent en jeu, tels que la tension locative, la présence d'aménités urbaines, la richesse de la vie sociale ou encore l'offre culturelle à proximité. Ces éléments influencent directement l'attractivité d'un secteur et, par conséquent, le montant demandé à la location.

Au sein de la Métropole Européenne de Lille, le parc locatif privé se compose de 24% de maisons et de 76% d'appartements. Toutefois, cette répartition n'est pas uniforme sur l'ensemble du territoire et varie selon les zones géographiques. Certaines zones présentent une concentration plus forte de logements individuels, notamment en périphérie, tandis que d'autres sont dominées par l'habitat collectif, comme les zones 1 et 2.

Parmi les différentes zones, la zone 1 se démarque nettement. Elle affiche des loyers plus élevés pour des logements généralement plus petits. Dans l'hypercentre, le loyer médian atteint ainsi 15.5€/m<sup>2</sup> pour une surface moyenne de 51 m<sup>2</sup>. À titre de comparaison, dans la zone 5, le loyer médian est de 10.4€/m<sup>2</sup>, pour une surface moyenne de 66 m<sup>2</sup>.

La localisation d'un bien immobilier ne suffit pas, à elle seule, à expliquer les écarts de loyers observés : elle est souvent liée à des différences dans les caractéristiques du parc locatif, en particulier en ce qui concerne le nombre de pièces des logements. Comme évoqué précédemment, les zones où les logements de petite taille sont majoritaires affichent généralement des loyers plus élevés au mètre carré que celles où prédominent les maisons individuelles ou les habitations de plus grande surface.



Loyers médians en euros au mètre carré selon la zone

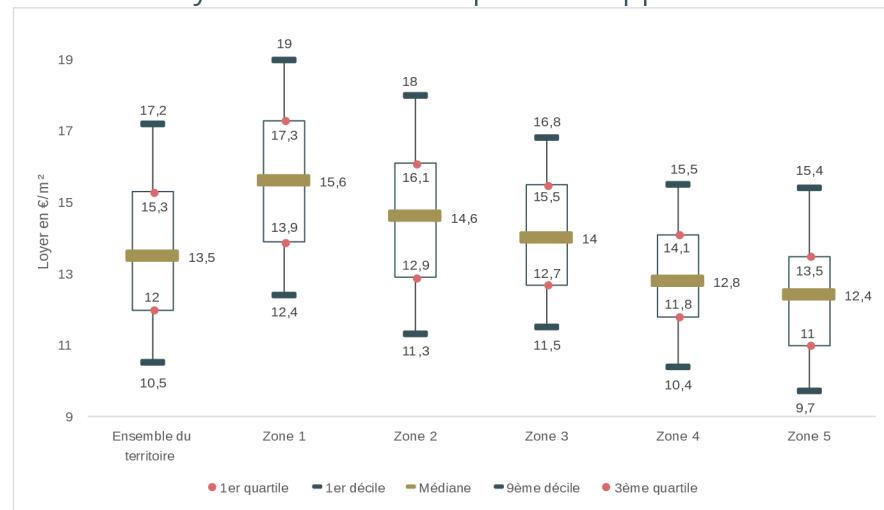
Zone 1	15.5€/m <sup>2</sup>
Zone 2	14€/m <sup>2</sup>
Zone 3	12.8€/m <sup>2</sup>
Zone 4	11.9€/m <sup>2</sup>
Zone 5	10.4€/m <sup>2</sup>

Source : OLL 59 - Traitement ANIL

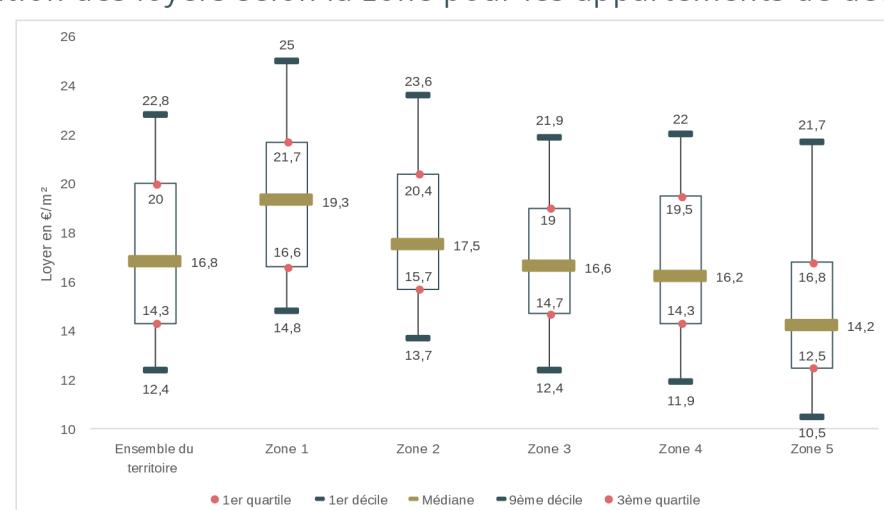
Pour analyser de manière fine les dynamiques du marché locatif à l'échelle de la Métropole, il est donc indispensable de croiser deux éléments clés : la localisation géographique et la typologie des logements, notamment leur nombre de pièces. Cette approche permet de mieux cerner les logiques de valorisation des biens sur le territoire.

Par ailleurs, pour garantir une lecture cohérente entre les différentes composantes du parc, il est nécessaire de distinguer le type d'habitat (qu'il soit collectif ou individuel) en complément du critère de surface et de configuration intérieure. Ces distinctions sont nécessaires pour bien comprendre les disparités de loyers et affiner l'analyse du marché locatif métropolitain.

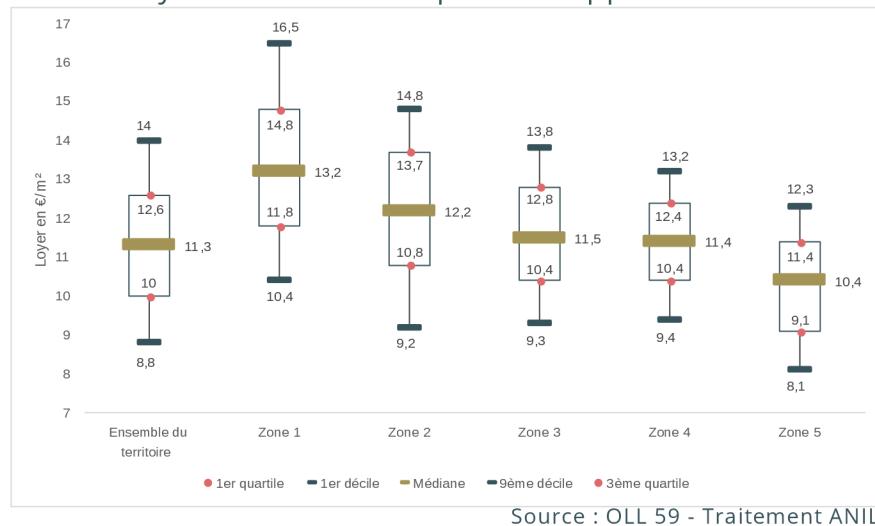
Distribution des loyers selon la zone pour les appartements d'une pièce



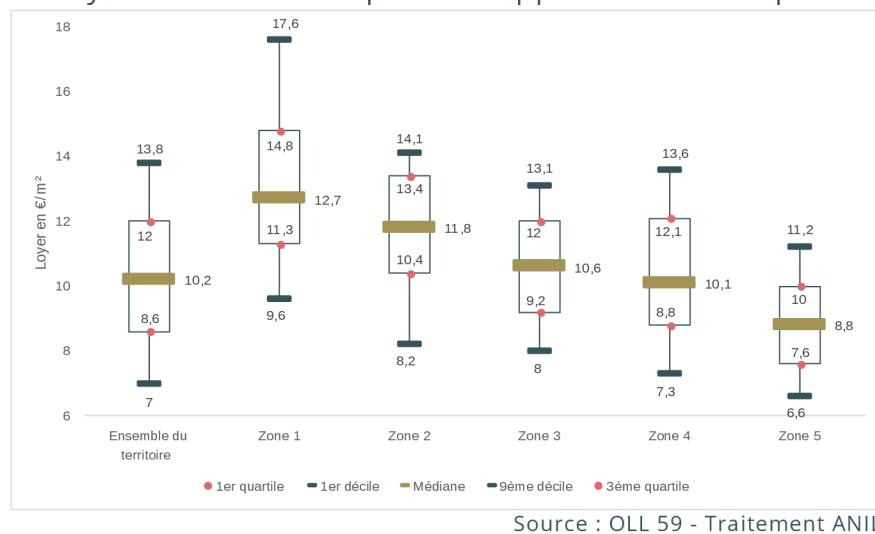
Distribution des loyers selon la zone pour les appartements de deux pièces



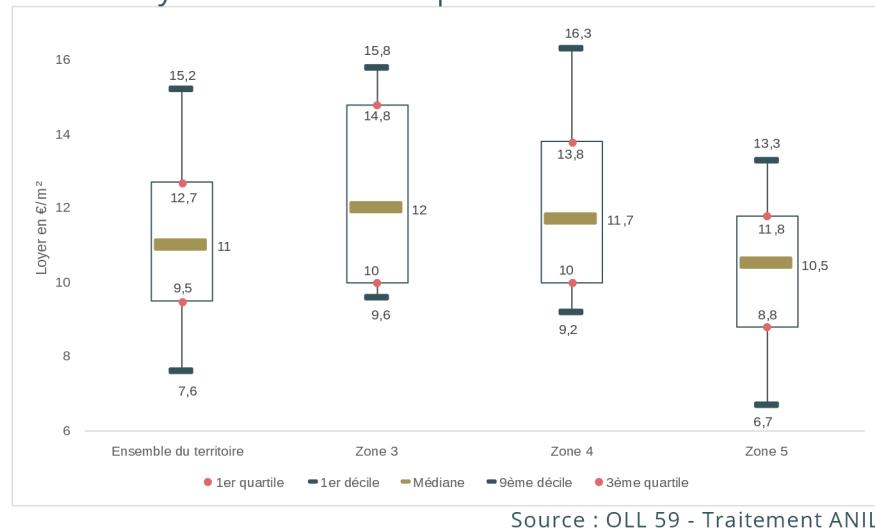
## Distribution des loyers selon la zone pour les appartements de trois pièces



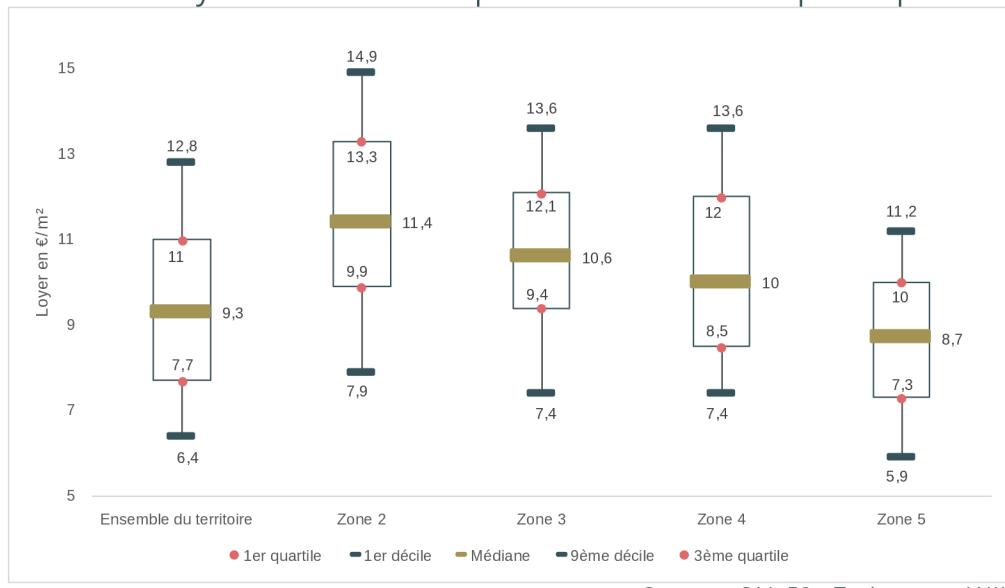
## Distribution des loyers selon la zone pour les appartements de quatre pièces et plus



## Distribution des loyers selon la zone pour les maisons d'une à trois pièces



## Distribution des loyers selon la zone pour les maisons de quatre pièces et plus



Source : OLL 59 - Traitement ANIL

## DES LOYERS ET DES ECARTS PLUS IMPORTANTS DANS LES STUDIOS DE LA MÉTROPOLE LILLOISE

Dans la Métropole Européenne de Lille, les studios affichent des loyers au mètre carré plus élevés que les logements de plus grande surface, y compris dans les secteurs périphériques.

La présence de nombreuses universités, grandes écoles et zones d'activité économique réparties sur l'ensemble du territoire métropolitain génère une demande constante pour ces petites typologies, notamment de la part des étudiants et des jeunes actifs.

Également, pour les bailleurs, ce type de bien représente un investissement attractif avec une forte demande locative et une bonne rentabilité au mètre carré.

Ainsi, même en périphérie, où les loyers moyens sont globalement plus bas que dans l'hypercentre, les studios conservent des niveaux de loyers élevés en proportion de leur surface.

En résumé, dans le parc locatif collectif de la zone 1, les studios se distinguent par des loyers particulièrement élevés. Le loyer médian y atteint 19,3€/m<sup>2</sup>, et pour les 10% des studios les plus chers de cette même zone, il peut grimper jusqu'à 25€/m<sup>2</sup>.

Cette tendance s'inscrit dans une dynamique plus large à l'échelle de l'agglomération lilloise : en comparant les loyers médians, on constate que les studios se louent en moyenne 7,2€/m<sup>2</sup> plus cher que les logements de quatre pièces et plus.

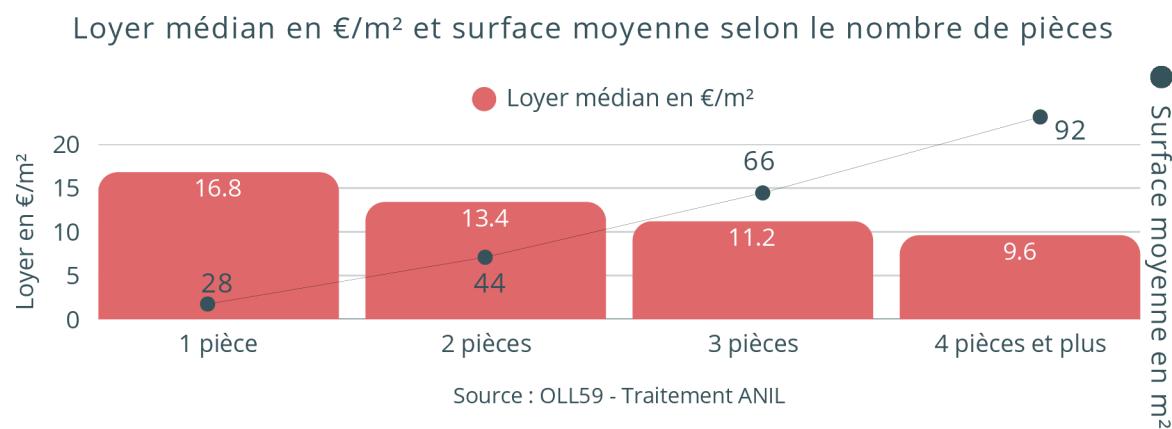
## LA SURFACE DU LOGEMENT

Avec un loyer médian au mètre carré de 16.8€ et une surface moyenne de 28 m<sup>2</sup>, les logements d'une pièce sont ceux dont le loyer est le plus élevé rapporté à la surface.

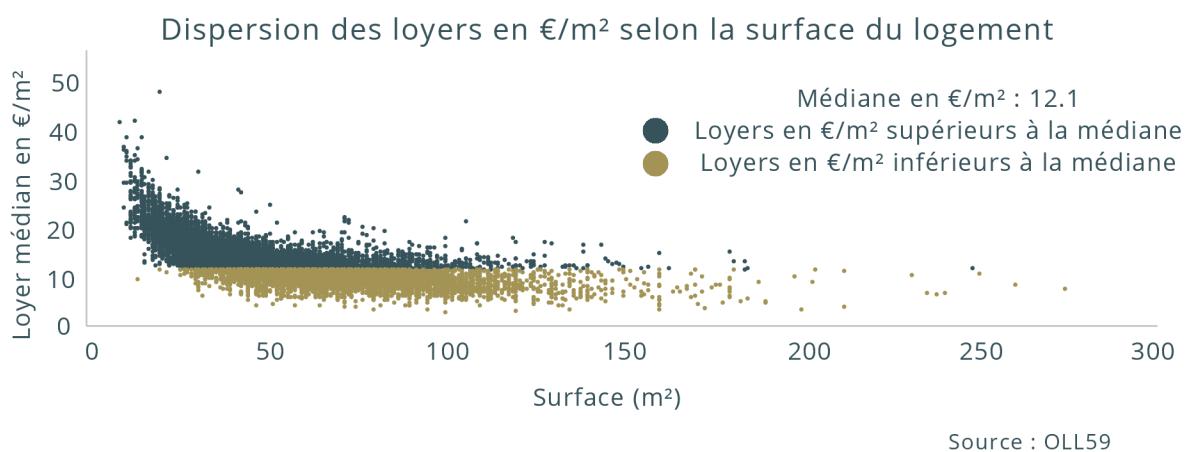
Dès qu'un logement comporte une pièce supplémentaire, les loyers au mètre carré baissent significativement : pour les deux pièces, le loyer médian est inférieur de 3.4€/m<sup>2</sup>.

Si l'on raisonne en loyer mensuel moyen, un logement d'une pièce coûte 459€ par mois, soit seulement 121€ de moins qu'un deux pièces de 44 m<sup>2</sup>.

Cette différence modérée de loyer mensuel, malgré un écart de surface important, met en évidence la cherté relative des petites surfaces.

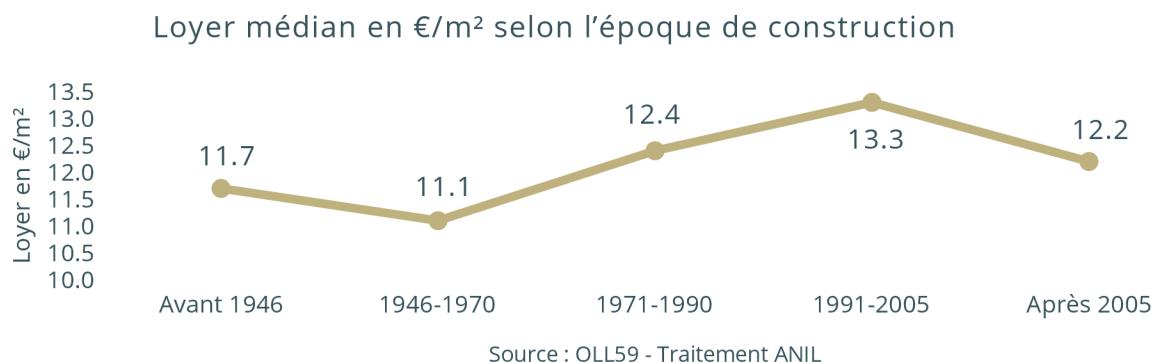


La relation entre loyer en euros au mètre carré et surface d'un bien peut également se vérifier dans le graphique ci-dessous : les loyers les plus élevés se concentrent très majoritairement sur les petites surfaces.



## L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DU BÂTI

Divers éléments liés à la période de construction influencent directement le niveau des loyers : l'emplacement des logements, la qualité architecturale des bâtiments, leur performance thermique et énergétique, ainsi que les dispositifs fiscaux en vigueur.



Les loyers médians varient sensiblement en fonction de la période de construction des logements, ce qui reflète à la fois l'évolution du parc immobilier et l'impact des politiques publiques.

Les logements construits dans l'après-guerre présentent aujourd'hui les loyers médians les plus faibles. Cela peut s'expliquer par leur ancienneté, un niveau de confort souvent plus modeste, ainsi qu'une localisation généralement moins centrale ou attractive.

En revanche, les logements construits entre 1971 et 2005 affichent des loyers médians plus élevés. Ces constructions bénéficient d'un meilleur niveau d'équipement, d'une qualité de construction améliorée, et sont souvent situées dans des zones urbaines en développement, ce qui les rend plus valorisées sur le marché locatif.

Depuis 2005, on observe toutefois une légère diminution des loyers médians pour les logements les plus récents. Cette tendance s'explique principalement par les mises en place de dispositifs de défiscalisation, qui imposent un plafonnement des loyers afin de bénéficier d'avantages fiscaux. Ces mesures visent à encourager l'investissement locatif tout en maîtrisant l'augmentation des loyers dans les zones tendues.

## L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT DES LOCATAIRES

L'ancienneté d'emménagement du locataire est un facteur clé influençant le niveau de loyer. En effet, les loyers peuvent varier significativement selon la date d'entrée dans les lieux. Dans le cadre de cette étude, deux profils sont distingués selon leur stabilité résidentielle : les locataires dits « mobiles », ayant emménagé au cours des douze derniers mois, et les locataires dits « stables », présents dans leur logement depuis un an ou plus.

Loyer médian en €/m<sup>2</sup>  
selon l'ancienneté  
d'occupation du  
logement



Source : OLL59 - Traitement ANIL

Bien que les hausses de loyer soient encadrées par l'Indice de Référence des Loyers (IRL), on observe que les niveaux de loyers varient en fonction de l'ancienneté d'occupation du logement : plus un locataire est présent depuis longtemps, plus le loyer a tendance à être bas.

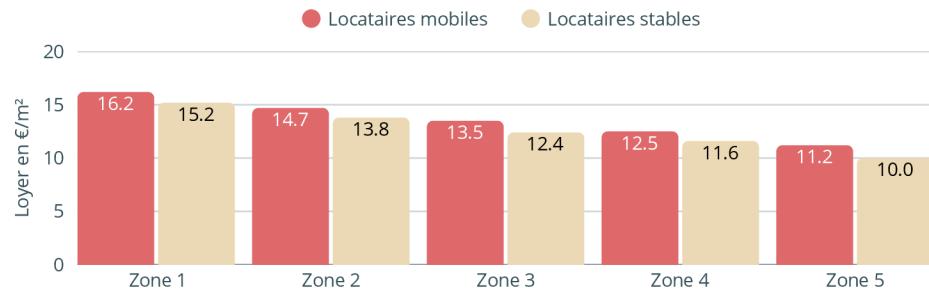
Par conséquent, les locataires mobiles avec un loyer médian de 12.9€/m<sup>2</sup>, payent des loyers 1.2€/m<sup>2</sup> plus chers que les locataires stables (11.7€/m<sup>2</sup>).

Toutefois, d'autres dynamiques contribuent à expliquer ces écarts observés entre les loyers selon l'ancienneté d'occupation.

D'une part, la typologie : les locataires présents depuis longtemps occupent plus souvent des logements de plus grande taille, en lien avec leur parcours résidentiel.

D'autre part, la localisation : certaines zones se caractérisent à la fois par des loyers plus élevés et une rotation locative plus fréquente, notamment en raison du taux d'occupation par les étudiants.

Loyers médians en €/m<sup>2</sup> selon l'ancienneté d'occupation du logement



Source : OLL59 - Traitement ANIL

# LES LOYERS DANS LA VILLE DE LILLE

L'ANIL travaille depuis plusieurs années à la mise en place d'indicateurs d'évolution des loyers.

Pour la première fois, nous sommes en mesure de présenter une évolution de loyers entre le 1er Janvier 2023 et le 1er Janvier 2024 sur la ville de Lille. Ces nouveaux travaux nous permettent également de proposer des écarts de loyers selon les caractéristiques des biens pour l'année 2024.

**En 2024**

**14.1€/m<sup>2</sup>**

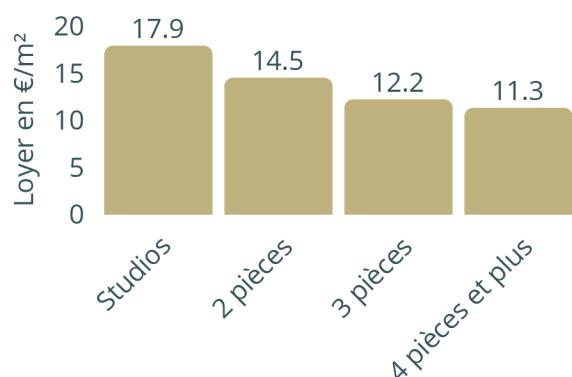


**+1.7%**

Entre le 1er janvier 2023 et le 1er janvier 2024

## LES LOYERS DES STUDIOS 15% PLUS CHERS QUE LES AUTRES TYPOLOGIES

Loyer médian des appartements selon la typologie dans la ville de Lille



Le loyer médian des studios est particulièrement élevé par rapport aux autres typologies.

Ces logements constituent aujourd'hui 24% des locations privés vides de la ville de Lille.

Les studios présentent en moyenne des loyers médians 15% plus chers que les autres appartements toutes choses égales par ailleurs (à caractéristiques communes).

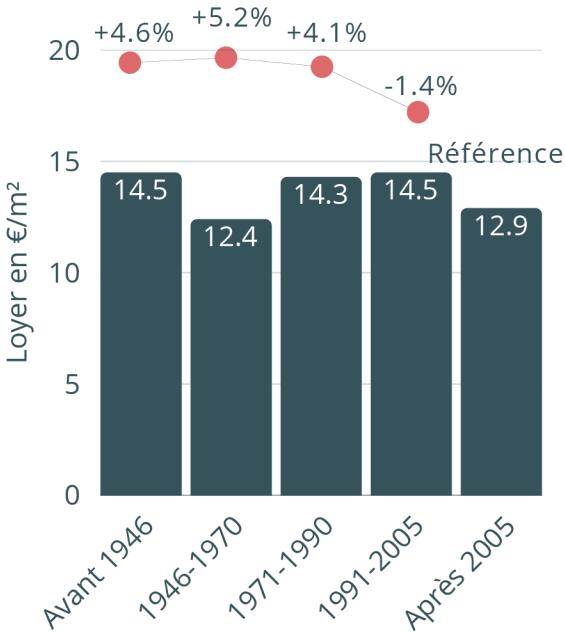
Source : OLL59 - Traitement ANIL

## LES LOGEMENTS RÉCENTS 5,2% PLUS CHERS QUE LES LOGEMENTS CONSTRUIS ENTRÉ 1946 ET 1970

Ce graphique nous fournit plusieurs informations : les logements construits avant 1946 et entre 1991 et 2005 sont ceux pour lesquels les loyers médians sont les plus élevés.

Cependant, les écarts de loyers entre les différentes époques de construction démontrent la forte hétérogénéité du parc. Ils sont présentés à « caractéristiques communes » ce qui explique qu'un même loyer médian ne se traduit pas par un même écart. Les logements anciens sont davantage de petits logements (aux loyers plus élevés), situés en partie dans l'hypercentre (plus cher), une fois ces effets « gommés », pour un logement strictement identique, le loyer d'un logement construit après 2005 sera 4.6% plus cher que le loyer d'un même logement construit avant 1946.

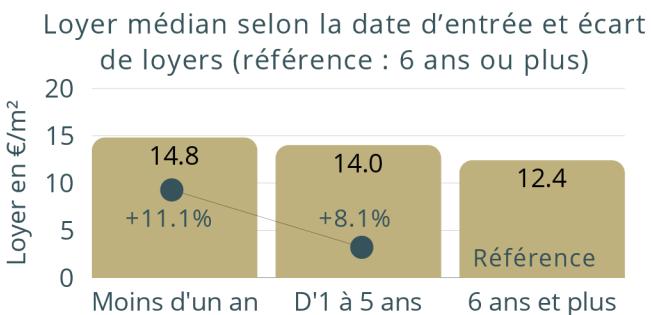
Loyer médian selon l'époque de construction et écart de loyers (référence : Après 2005)



Source : OLL59 - Traitement ANIL

Clé de lecture : Les logements construits après 2005 se louent 1.4% moins chers que les logements construits entre 1991 et 2005 toutes choses égales par ailleurs.

## LES LOCATAIRES MOBILES PAIENT UN LOYER 11,1% PLUS CHERS QUE LES LOCATAIRES PRÉSENTS DEPUIS PLUS DE 6 ANS DANS LEUR LOGEMENT



Source : OLL59 - Traitement ANIL

Les logements des locataires mobiles ont un loyer médian de 14.8 €/m² contre 12.4 €/m² pour les logements des locataires ayant emménagés depuis 6 ans ou plus dans leur logement. A caractéristiques communes, cela représente un loyer 11.1% plus élevé pour les locataires mobiles.

Ce nouvel éclairage nous permet de mieux appréhender l'impact des diverses caractéristiques du logement sur les montants de loyers. La typologie du bien est, aujourd'hui, l'élément le plus impactant.

# TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

## ENSEMBLE DE LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE ET AVELIN

Ensemble de la MEL et Avelin		Nb enquêtes	Surface moyennes (m <sup>2</sup> )	Médiane (€/m <sup>2</sup> )	Loyer mensuel moyen (€)
Type d'habitat	Apt 1P	3402	28m <sup>2</sup>	16.8€/m <sup>2</sup>	459€
	Apt 2P	9321	43m <sup>2</sup>	13.5€/m <sup>2</sup>	580€
	Apt 3P	5592	66m <sup>2</sup>	11.3€/m <sup>2</sup>	739€
	Apt 4P+	1241	89m <sup>2</sup>	10.2€/m <sup>2</sup>	910€
	Maison 1-3P	411	62m <sup>2</sup>	11€/m <sup>2</sup>	674€
	Maison 4P	1398	93m <sup>2</sup>	9.3€/m <sup>2</sup>	864€
	Apt	19556	52m <sup>2</sup>	12.8€/m <sup>2</sup>	640€
	Maisons	1809	86m <sup>2</sup>	9.7€/m <sup>2</sup>	822€
Epoque de construction	Avant 1946	4302	61m <sup>2</sup>	11.7€/m <sup>2</sup>	654€
	1946-1970	1324	65m <sup>2</sup>	11.1€/m <sup>2</sup>	711€
	1971-1990	3270	57m <sup>2</sup>	12.4€/m <sup>2</sup>	670€
	1991-2005	3252	59m <sup>2</sup>	13.3€/m <sup>2</sup>	746€
	Après 2005	9217	60m <sup>2</sup>	12.2€/m <sup>2</sup>	703€
Ancienneté du locataire	Mobile	8185	56m <sup>2</sup>	12.9€/m <sup>2</sup>	690€
	Stable	13180	62m <sup>2</sup>	11.7€/m <sup>2</sup>	680€

## ZONE 1

Ensemble de la MEL et Avelin		Nb enquêtes	Surface moyennes (m <sup>2</sup> )	Médiane (€/m <sup>2</sup> )	Loyer mensuel moyen (€)
Type d'habitat	Apt 1P	794	27m <sup>2</sup>	19.3€/m <sup>2</sup>	510€
	Apt 2P	1084	43m <sup>2</sup>	15.6€/m <sup>2</sup>	658€
	Apt 3P	495	70m <sup>2</sup>	13.2€/m <sup>2</sup>	919€
	Apt 4P+	131	103m <sup>2</sup>	12.7€/m <sup>2</sup>	1322€
	Maison 1-3P	n.d	n.d	n.d	n.d
	Maison 4P	n.d	n.d	n.d	n.d
	Apt	2504	50m <sup>2</sup>	15.5€/m <sup>2</sup>	738€
	Maisons	n.d	n.d	n.d	n.d
Epoque de construction	Avant 1946	861	49m <sup>2</sup>	16.1€/m <sup>2</sup>	733€
	1946-1970	180	60m <sup>2</sup>	14.2€/m <sup>2</sup>	795€
	1971-1990	496	50m <sup>2</sup>	15.4€/m <sup>2</sup>	741€
	1991-2005	782	54m <sup>2</sup>	15.3€/m <sup>2</sup>	791€
	Après 2005	200	52m <sup>2</sup>	15.1€/m <sup>2</sup>	723€
Ancienneté du locataire	Mobile	1191	47m <sup>2</sup>	16.2€/m <sup>2</sup>	710€
	Stable	1328	55m <sup>2</sup>	15.2€/m <sup>2</sup>	780€

## ZONE 2

Ensemble de la MEL et Avelin		Nb enquêtes	Surface moyennes (m <sup>2</sup> )	Médiane (€/m <sup>2</sup> )	Loyer mensuel moyen (€)
Type d'habitat	Apt 1P	849	27m <sup>2</sup>	17.5€/m <sup>2</sup>	469€
	Apt 2P	1471	43m <sup>2</sup>	14.6€/m <sup>2</sup>	604€
	Apt 3P	761	66m <sup>2</sup>	12.2€/m <sup>2</sup>	800€
	Apt 4P+	145	95m <sup>2</sup>	11.8€/m <sup>2</sup>	1079€
	Maison 1-3P	n.d	n.d	n.d	n.d
	Maison 4P	112	104m <sup>2</sup>	11.4€/m <sup>2</sup>	1155€
	Apt	3226	48m <sup>2</sup>	14.3€/m <sup>2</sup>	650€
	Maisons	141	95m <sup>2</sup>	11.8€/m <sup>2</sup>	1076€
Epoque de construction	Avant 1946	776	50m <sup>2</sup>	14.7€/m <sup>2</sup>	647€
	1946-1970	237	61m <sup>2</sup>	12.9€/m <sup>2</sup>	759€
	1971-1990	739	49m <sup>2</sup>	14.2€/m <sup>2</sup>	662€
	1991-2005	936	54m <sup>2</sup>	13.9€/m <sup>2</sup>	739€
	Après 2005	679	59m <sup>2</sup>	13.5€/m <sup>2</sup>	779€
Ancienneté du locataire	Mobile	1384	51m <sup>2</sup>	14.7€/m <sup>2</sup>	711€
	Stable	1983	53m <sup>2</sup>	13.8€/m <sup>2</sup>	680€

## ZONE 3

Ensemble de la MEL et Avelin		Nb enquêtes	Surface moyennes (m <sup>2</sup> )	Médiane (€/m <sup>2</sup> )	Loyer mensuel moyen (€)
Type d'habitat	Apt 1P	617	27m <sup>2</sup>	16.6€/m <sup>2</sup>	444€
	Apt 2P	1919	42m <sup>2</sup>	14€/m <sup>2</sup>	588€
	Apt 3P	1215	66m <sup>2</sup>	11.5€/m <sup>2</sup>	766€
	Apt 4P+	269	89m <sup>2</sup>	10.6€/m <sup>2</sup>	930€
	Maison 1-3P	74	58m <sup>2</sup>	12€/m <sup>2</sup>	688€
	Maison 4P	194	95m <sup>2</sup>	10.6€/m <sup>2</sup>	1013€
	Apt	4020	52m <sup>2</sup>	13.2€/m <sup>2</sup>	650€
	Maisons	271	85m <sup>2</sup>	10.7€/m <sup>2</sup>	921€
Epoque de construction	Avant 1946	750	54m <sup>2</sup>	12.9€/m <sup>2</sup>	647€
	1946-1970	307	64m <sup>2</sup>	11.1€/m <sup>2</sup>	723€
	1971-1990	614	58m <sup>2</sup>	12.4€/m <sup>2</sup>	693€
	1991-2005	835	58m <sup>2</sup>	13.3€/m <sup>2</sup>	752€
	Après 2005	1785	58m <sup>2</sup>	12.9€/m <sup>2</sup>	725€
Ancienneté du locataire	Mobile	1522	54m <sup>2</sup>	13.5€/m <sup>2</sup>	697€
	Stable	2769	59m <sup>2</sup>	12.4€/m <sup>2</sup>	696€

## ZONE 4

Ensemble de la MEL et Avelin		Nb enquêtes	Surface moyennes (m <sup>2</sup> )	Médiane (€/m <sup>2</sup> )	Loyer mensuel moyen (€)
Type d'habitat	Apt 1P	631	28m <sup>2</sup>	16.2€/m <sup>2</sup>	455€
	Apt 2P	2411	45m <sup>2</sup>	12.8€/m <sup>2</sup>	572€
	Apt 3P	1582	65m <sup>2</sup>	11.4€/m <sup>2</sup>	723€
	Apt 4P+	336	82m <sup>2</sup>	10.1€/m <sup>2</sup>	834€
	Maison 1-3P	97	58m <sup>2</sup>	11.7€/m <sup>2</sup>	669€
	Maison 4P	381	97m <sup>2</sup>	10€/m <sup>2</sup>	962€
	Apt	4960	53m <sup>2</sup>	12.4€/m <sup>2</sup>	633€
	Maisons	478	88m <sup>2</sup>	10.4€/m <sup>2</sup>	897€
Epoque de construction	Avant 1946	743	62m <sup>2</sup>	11.9€/m <sup>2</sup>	673€
	1946-1970	318	69m <sup>2</sup>	10.5€/m <sup>2</sup>	722€
	1971-1990	840	57m <sup>2</sup>	11.9€/m <sup>2</sup>	649€
	1991-2005	407	65m <sup>2</sup>	12.5€/m <sup>2</sup>	779€
	Après 2005	3130	62m <sup>2</sup>	12.2€/m <sup>2</sup>	733€
Ancienneté du locataire	Mobile	2026	59m <sup>2</sup>	12.5€/m <sup>2</sup>	708€
	Stable	3412	64m <sup>2</sup>	11.6€/m <sup>2</sup>	700€

## ZONE 5

Ensemble de la MEL et Avelin		Nb enquêtes	Surface moyennes (m <sup>2</sup> )	Médiane (€/m <sup>2</sup> )	Loyer mensuel moyen (€)
Type d'habitat	Apt 1P	511	30m <sup>2</sup>	14.2€/m <sup>2</sup>	415€
	Apt 2P	2436	44m <sup>2</sup>	12.4€/m <sup>2</sup>	528€
	Apt 3P	1539	65m <sup>2</sup>	10.4€/m <sup>2</sup>	657€
	Apt 4P+	360	87m <sup>2</sup>	8.8€/m <sup>2</sup>	758€
	Maison 1-3P	207	66m <sup>2</sup>	10.5€/m <sup>2</sup>	659€
	Maison 4P	697	89m <sup>2</sup>	8.7€/m <sup>2</sup>	749€
	Apt	4846	55m <sup>2</sup>	11.3€/m <sup>2</sup>	587€
	Maisons	904	84m <sup>2</sup>	9€/m <sup>2</sup>	730€
Epoque de construction	Avant 1946	1172	69m <sup>2</sup>	9.7€/m <sup>2</sup>	631€
	1946-1970	282	67m <sup>2</sup>	9.9€/m <sup>2</sup>	640€
	1971-1990	581	65m <sup>2</sup>	10.4€/m <sup>2</sup>	641€
	1991-2005	292	65m <sup>2</sup>	10.8€/m <sup>2</sup>	681€
	Après 2005	3423	60m <sup>2</sup>	11.4€/m <sup>2</sup>	653€
Ancienneté du locataire	Mobile	2062	61m <sup>2</sup>	11.2€/m <sup>2</sup>	653€
	Stable	3688	68m <sup>2</sup>	10€/m <sup>2</sup>	637€



L'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais et l'Observatoire Local des loyers remercient les professionnels de l'immobilier, propriétaires bailleurs et locataires pour leurs contributions sans lesquelles l'OLL ne pourrait exister et produire des résultats fiables et significatifs

**Vous souhaitez accéder à l'ensemble de nos résultats depuis 2015 ?**

**Rendez-vous sur le site des Observatoires locaux des loyers en scannant ce QR code.**



#### **ADIL DU NORD ET DU PAS-DE-CALAIS**

7 bis rue racine  
59000 Lille  
03 59 61 62 59  
[contact@adilnpdc.fr](mailto:contact@adilnpdc.fr)  
[www.adilnord.fr](http://www.adilnord.fr)

#### **DIRECTRICE DE PUBLICATION**

Marie SANT

#### **ANALYSE ET RÉDACTION**

Rachel BAVDEK  
Laura PERNET