

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE D'ARRAS

RÉSULTATS DE L'ÉTUDE 2018
DES NIVEAUX DE LOYERS
DU PARC LOCATIF PRIVÉ



ÉTUDE MENÉE PAR L'ADIL
DU NORD ET DU PAS-DE-CALAIS
AVEC LA COMMUNAUTÉ URBAINE
D'ARRAS

OCTOBRE 2019

SOMMAIRE

PROPOS INTRODUCTIFS	2.
NOTE MÉTHODOLOGIQUE	3.
PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION	5.
DONNÉES DE CADRAGE	6.
RÉSULTATS 2018	10.
COMPARAISON PARC SOCIAL	21.
GLOSSAIRE	26.

PROPOS INTRODUCTIFS

Dès 2016, la Communauté Urbaine d'Arras s'est attachée à mettre en place des procédés d'observation des loyers du parc privé. Après une première phase d'expérimentation auprès des professionnels de l'immobilier en 2016, une collaboration avec l'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais a été lancée. Les premiers jalons pour la mise en place d'un Observatoire Local des Loyers (OLL) sont posés en 2017. En 2018, l'OLL de l'Agglomération de l'Arrageois procède à la première collecte de données locatives du parc privé sur l'ensemble du territoire.

L'Observatoire Local des Loyers de la Communauté Urbaine d'Arras ainsi que l'OLL de la Métropole européenne lilloise sont portés par l'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais depuis 2018 et 2013.

Le réseau national des observatoires a pour vocation de donner une vision globale et fiable du parc locatif privé. Les observatoires locaux se positionnent ainsi comme de véritables outils d'aide à la prise de décision des politiques publiques. Les statistiques produites sont également vouées à informer les multiples acteurs du domaine de l'habitat locatif ainsi que le grand public. L'étude annuelle de l'Observatoire des Loyers permet d'effectuer des comparaisons entre les agglomérations observées et entre les différents types de parcs. Cette publication apportera ainsi également un éclairage sur le parc locatif social de la Communauté Urbaine d'Arras.

Suite à cette première étude menée en 2018, l'Observatoire a demandé l'agrément sur le territoire de la Communauté Urbaine d'Arras et a reçu un avis favorable du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les résultats présentés dans cette publication sont issus de l'enquête 2018 effectuée sur le territoire de la Communauté Urbaine d'Arras (CUA). Leur analyse est fondée sur 983 données provenant des professionnels de l'immobilier et des propriétaires bailleurs. Les données de cadrage sont issues de la base INSEE RP 2014 (9112 observations) et les 11 314 données relatives au parc locatif social proviennent du fichier RPLS 2018.

La méthodologie mise en oeuvre par l'Observatoire pour collecter les données du parc locatif privé et en restituer l'analyse statistique est élaborée par un Comité Scientifique qui encadre strictement la pratique de tous les observatoires locaux des loyers (il en existe actuellement 33 en France qui étudient 52 agglomérations). De la collecte à la diffusion des données, l'ensemble des méthodes des OLL sont donc régies par la même instance.

Cette méthodologie stricte garantit l'intégrité, la solidité et la neutralité des données du réseau. Les données diffusées par les observatoires sont ainsi représentatives des parcs locatifs privés étudiés. Pour en assurer la cohérence et la fiabilité, certains logements sont exclus du champ d'observation tels que les meublés touristiques et les logements vacants. De plus, seuls les résultats appuyés par au moins 50 données sont diffusés.

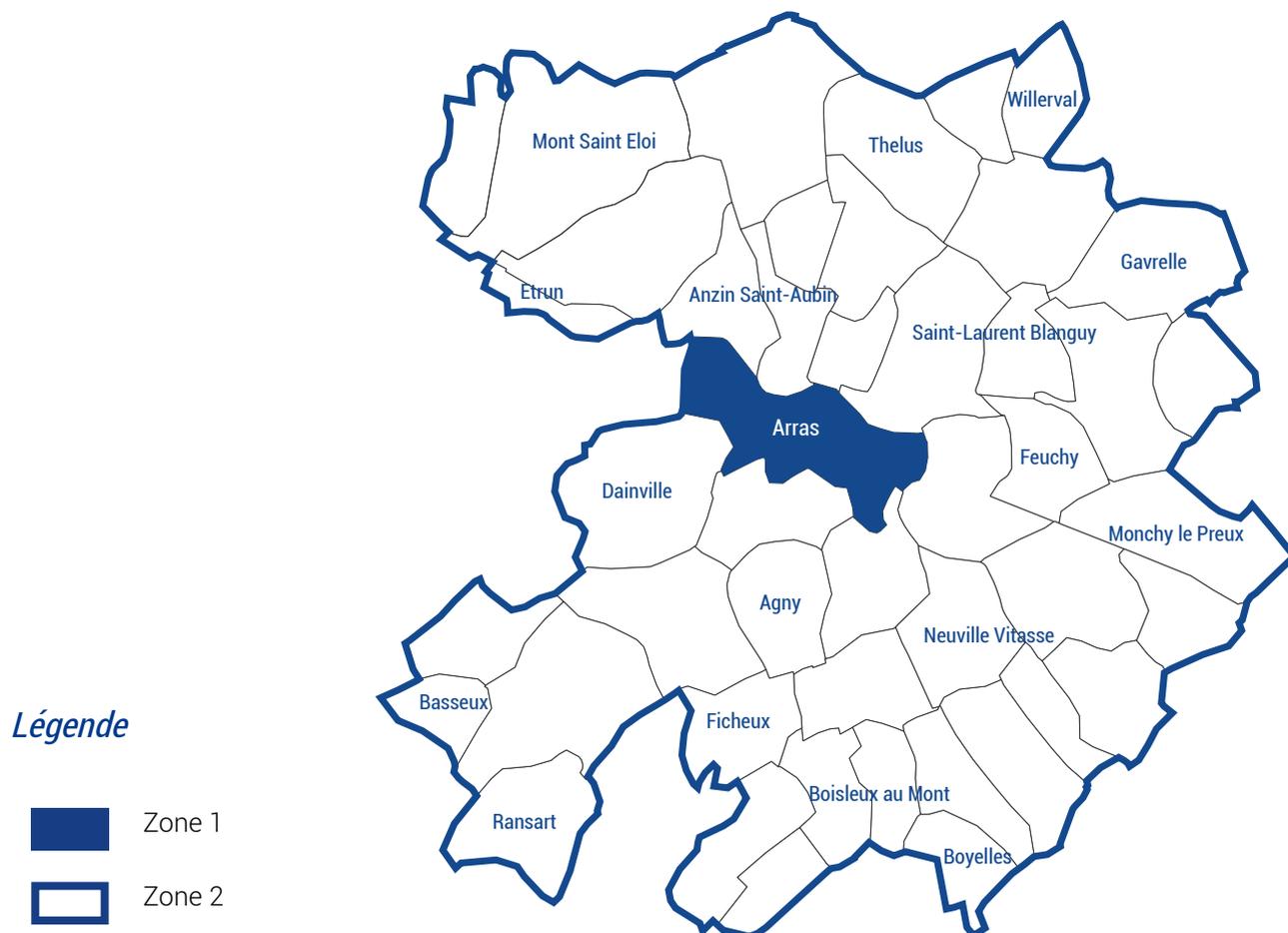
Le travail des observatoires s'effectue en plusieurs phases. Dans un premier temps, les objectifs de collecte sont envoyés par le Centre National de Traitement (l'Agence Nationale d'Information sur le Logement). Ces objectifs permettent de mettre sur pieds la collecte des données. Cette dernière s'effectue par deux biais : les professionnels de l'immobilier qui contribuent en fournissant leurs données locatives aux observatoires, et les propriétaires bailleurs qui sont interrogés grâce à une enquête téléphonique menée par l'ADIL. Cette collecte téléphonique en régie permet à l'Observatoire de maîtriser le processus dans son ensemble et d'y appliquer ses critères méthodologiques. Parmi les 983 logements récoltés sur le périmètre de la Communauté Urbaine, 302 proviennent de l'enquête en gestion directe et 681 sont issues de la collecte en gestion déléguée.

Une fois les données nécessaires collectées, elles sont nettoyées et enrichies par l'Observatoire. Des contrôles de cohérence sont ensuite effectués avant la transmission des bases au CNT. Ce dernier procède à divers contrôles supplémentaires afin de s'assurer de la fiabilité des données et met en oeuvre les traitements statistiques. Une pondération est ensuite appliquée à chaque logement afin que l'échantillon représente au mieux le parc à l'étude. La base finalisée est alors envoyée à l'observatoire qui se charge de les analyser et de diffuser les résultats de l'enquête.

PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

En 2018, l'Observatoire a étudié l'ensemble des 46 communes de la Communauté Urbaine d'Arras. Le zonage d'observation a été établi en collaboration avec la CUA et l'ANIL pour rendre compte au mieux de la réalité du territoire.

Deux zones ont ainsi été déterminées, séparant la ville centre d'Arras des 45 autres communes, moins urbanisées. Ce zonage peut être amené à évoluer vers un zonage iso-loyers au fil du temps et des collectes de données.



DONNÉES DE CADRAGE

Le recensement de la population Insee (RP 2014) offre un premier aperçu du périmètre à l'étude, permettant de mieux comprendre le territoire et de contextualiser les données récoltées pour mieux les analyser.

La Communauté Urbaine d'Arras comprend 46 communes, totalisant 107 582 habitants et 47 887 résidences principales au total. 9 112 sont des résidences principales louées vides et entrent dans le cadre de notre étude.

RÉPARTITION GLOBALE DU PARC LOCATIF PRIVÉ SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE D'ARRAS

Composition du parc locatif privé sur le territoire de la CUA, par types d'habitat

	Nombre de résidences principales privées louées vides	Part de ces logements dans le parc locatif privé global	Dont maisons	Part de ces maisons dans le parc locatif privé
Ensemble du territoire	9 112	100 %	3 327	37 %
Zone 1	5 578	61 %	1 003	11 %
Zone 2	3 534	39 %	2 324	26 %

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

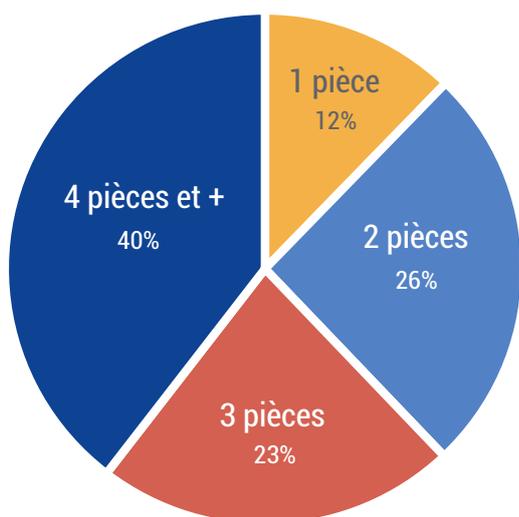
Comme sur la plupart des territoires observés, le parc locatif privé de la CUA est principalement composé d'appartements : ils représentent 63% des logements contre 37% pour les maisons. Ces deux types d'habitat sont distribués différemment sur le territoire. De fait, la zone 1 étant constituée de la ville-centre de la communauté urbaine, elle comprend non seulement la majorité des logements du parc à l'étude (61%) mais également, la majorité des logements collectifs du territoire (79%).

La zone 2, composée pour sa part des communes périphériques d'Arras et de communes rurales, comprend plus de logements individuels que la zone 1. Les maisons représentent 66% de son parc locatif privé et plus d'un quart du parc locatif privé de l'ensemble du territoire. À titre de comparaison, les maisons de la ville-centre représentent 11% du parc locatif privé du périmètre observé.

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES DE BIENS SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE D'ARRAS

Toutes les typologies ne sont pas représentées dans les mêmes proportions sur le territoire. Les biens de 4 pièces et plus sont les plus présents puisqu'ils constituent 40% du parc locatif privé. Les logements d'une pièce sont, quant à eux, les moins représentés avec seulement 12% du parc locatif privé de la CUA.

Répartition des différentes typologies de logements locatifs privés



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

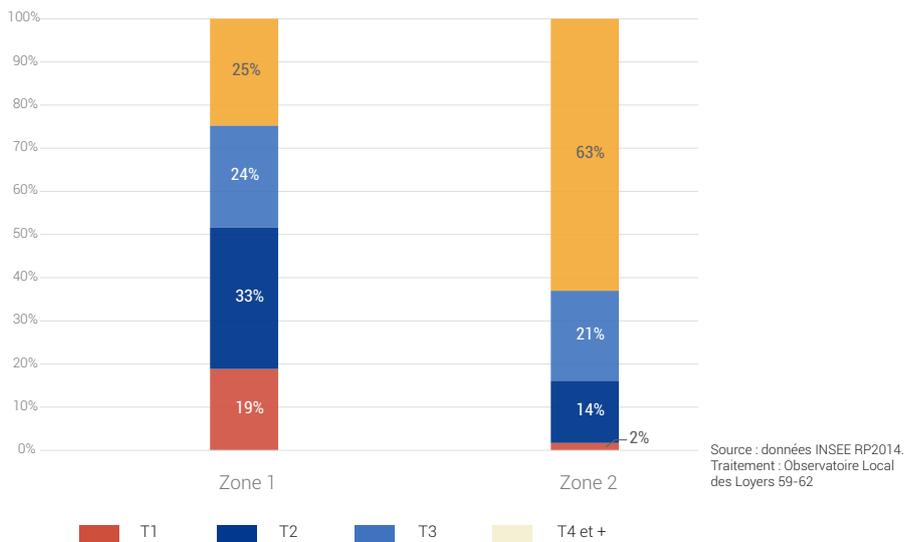
Outre ces différences de volumes et en raison des caractéristiques propres à chaque zone, les typologies ne se répartissent pas de manière identique selon qu'il s'agit d'Arras ou du reste de la communauté urbaine.

Comme exposé précédemment, la zone 2 comprend des communes moins urbanisées à rurales. Ce faisant, elle est composée à 63% de grandes typologies (T4 et plus) et à seulement 2% de T1.

Cette donnée va de pair avec la composition de son parc, plus axée sur les logements individuels. Les maisons sur l'ensemble du territoire sont ainsi composées à 84% de T4 et plus.

En revanche, Arras possède une répartition des typologies de logements plus équilibrée. Seuls les T2 sont légèrement sur-représentés, avec un volume d'un tiers du parc locatif privé de la zone.

Répartition des typologies dans chaque zone

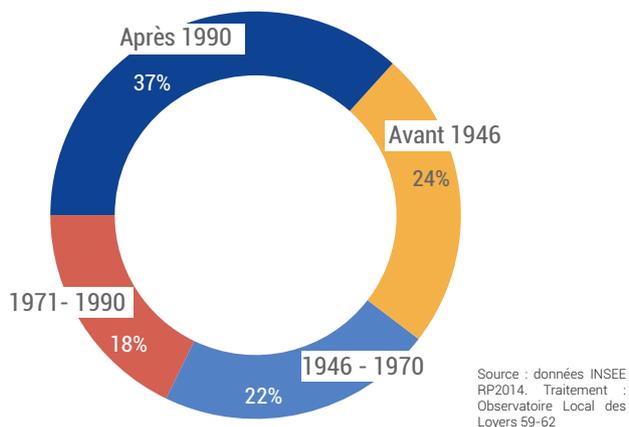


RÉPARTITION DES ÉPOQUES DE CONSTRUCTION SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE D'ARRAS

Les époques de construction du bâti donnent des informations intéressantes à mobiliser dans l'étude et la compréhension d'un territoire. De fait, l'architecture, les matériaux utilisés, l'isolation... varient en fonction de l'époque de construction du bâti. Ces diverses caractéristiques des logements jouent un rôle à la fois dans la qualité de vie des habitants et dans les montants des loyers.

La Communauté Urbaine d'Arras possède un parc locatif privé récent. La majorité de ses logements (37%) ont été construits après 1990. La seconde époque de construction la plus représentée dans le parc est la période d'avant guerre qui concerne 24% des biens. Un nombre moindre de logements ont été construits entre 1971 et 1990 (18% du parc).

Répartition des époques dans le parc locatif privé



Cette répartition varie-t-elle en fonction des zones observées ? En réalité, il existe peu de différences. De fait, le parc locatif privé de chaque zone est majoritairement récent (34% en zone 1 et 41% en zone 2). Il est tout de même à noter que le parc de la zone 1 est légèrement plus ancien : 28% des logements datent d'avant-guerre contre 18% dans le reste de la CUA.

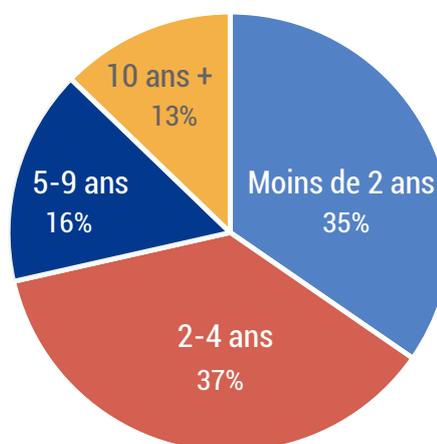
Les données donnent une indication quant à la façon dont la communauté urbaine s'est construite : un noyau urbain datant d'avant 1946 s'est progressivement étendu aux zones alentours (avec une plus forte construction après 1990 en périphérie de la ville-centre).

L'époque de construction des biens exerce une influence sur la typologie des logements. Les T1 sont ainsi composés principalement de logements construits après 1990 (30%). Ces derniers étant principalement des logements individuels redécoupés en studios. A contrario, les T4 et plus possèdent une répartition équilibrée des différentes époques dans parc. Le profil des T2 et T3 se distingue nettement des deux autres typologies : la prédominance des biens construits après 1990 est manifeste puisqu'ils représentent 44% de leurs parcs respectifs.

RÉPARTITION DE L'ANCIENNETÉ D'OCCUPATION SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE D'ARRAS

La majeure partie des locataires de la CUA occupent leur logement depuis 2 à 4 ans (37%). Viennent ensuite les personnes qui ont emménagé dans leur logement depuis moins de 2 ans (35%). Les locataires présents depuis une durée plus longue sont minoritaires. Cette faible proportion de locataires de longue durée est certainement en grande partie due au caractère temporaire du statut de locataire. Le parcours résidentiel classique fait de la location d'un bien, une étape avant l'achat et le statut de propriétaire occupant. On remarque par ailleurs une plus grande proportion de locataires présents depuis moins de 2 ans dans les appartements que dans les maisons (39% contre 27%). De la même manière, le pourcentage de locataires occupant leur logement depuis 10 ans et plus est plus fort dans les maisons (18%) que dans les appartements (10%). En termes d'ancienneté d'occupation des logements, la composition des deux zones est relativement homogène. La zone 1 comprend plus d'emménagés récents. La ville d'Arras possède des infrastructures universitaires ce qui peut générer un taux de rotation des locataires étudiants plus important. Il est d'ailleurs à noter que les emménagés depuis moins de 2 ans sont plus présents dans les petites typologies que les locataires plus anciens. 46% des occupants de moins de 2 ans se répartissent dans les T1 et T2.

Répartition des anciennetés d'occupation dans le parc locatif privé



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

RÉSULTATS 2018

Le loyer médian de la CUA est de 9 €/m². 50% des loyers du territoire se trouvent au dessus de ce loyer et 50% se trouvent au dessous (cf. glossaire). Il existe un écart significatif entre le loyer médian des maisons et des appartements puisqu'ils sont respectivement de 8,1 €/m² et 10 €/m².

Tableau récapitulatif des principales données pour l'ensemble des biens du territoire observé

	Maisons	Appartements	Ensemble du parc
Loyer mensuel moyen	736 €	506 €	588 €
Surface habitable moyenne	95m ²	53m ²	68m ²
1er quartile	7 €	8,5 €	7,8 €
Loyer médian au m ²	8,1 €	10 €	9 €
3ème quartile	8,9 €	11,6 €	10,8 €
Nombre d'observations	318	665	983

Source : données observatoire 2018, 983 données. Traitement : Observatoire Local des Loyers 59-62 et ANIL

L'écart interquartile des appartements est plus important que celui des maisons : 3,1 € contre 1,9 €. Cela signifie que les loyers des maisons sont moins dispersés que ceux des appartements. Le parc de logements individuels est donc plus homogène que le parc de logements collectifs dans lequel il existe une plus grande variété de biens. En effet, le parc de maisons comprend peu de petites typologies. Or, ce sont ces dernières qui affichent des loyers très variés et tendent à tirer les loyers des appartements vers le haut. Il apparaît donc que les différences dans la composition des deux parcs locatifs privés (maisons et appartements) induisent des écarts

entre leurs loyers et leurs caractéristiques globales. La surface moyenne est ainsi plus petite dans les appartements (53 m²) que dans les maisons (95 m²), en raison de la forte présence de petites typologies. De ce fait, malgré un loyer médian au mètre carré plus bas dans les maisons, ces dernières présentent un loyer mensuel moyen plus important : 736 € contre 506 € pour les appartements.

Un constat s'impose donc : derrière ce loyer médian à 9 €/m², se cachent en réalité une multitude de biens aux caractéristiques diverses et variées.

Exemples de biens dont le loyer est de 9€/m²

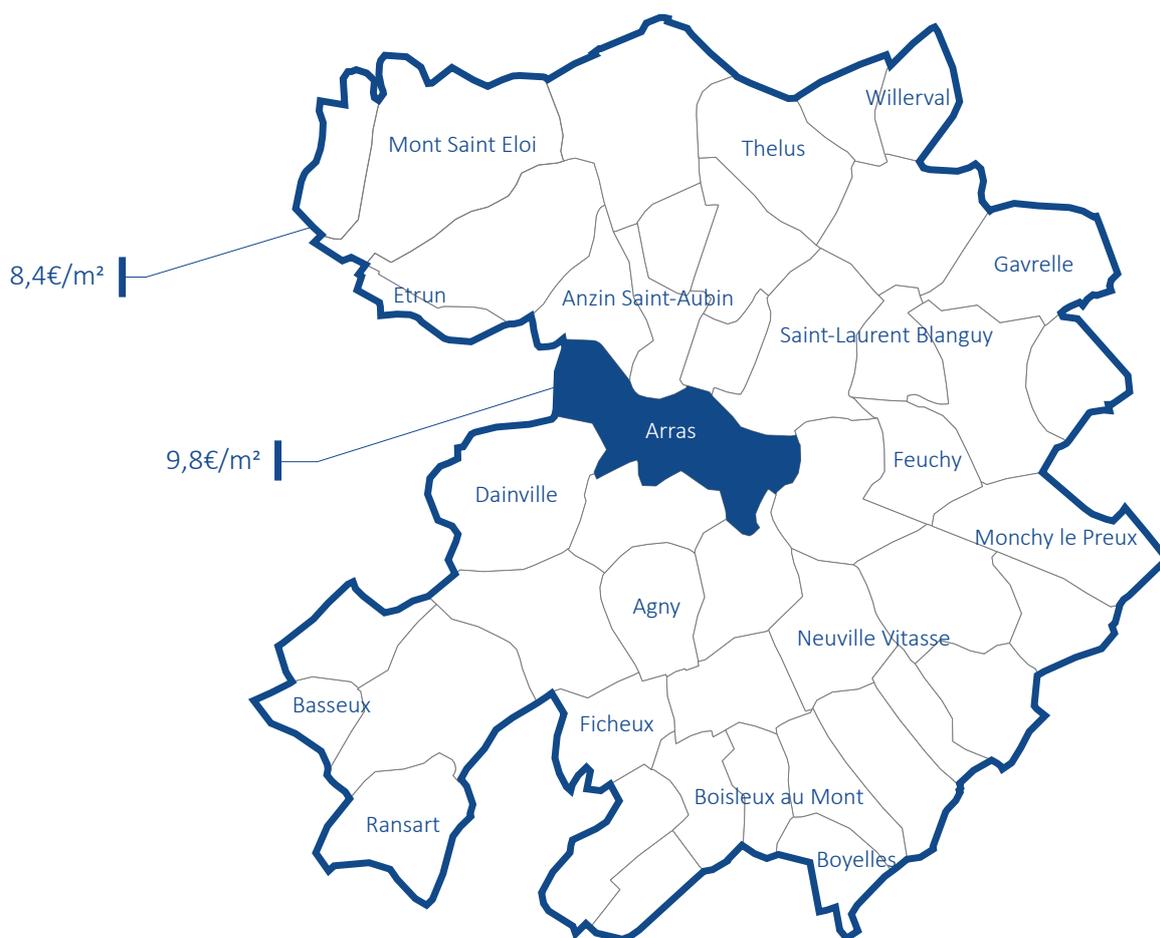
Caractéristiques des biens Individuel ou collectif					
	Zone 2	4 pièces	80m ²	1 à 2 ans	1946 - 1970
	Zone 1	2 pièces	50m ²	3 à 5 ans	Avant 1946
	Zone 1	3 pièces	70m ²	Moins d'un an	Après 1990

Source : données observatoire 2018, 983 données. Traitement : Observatoire Local des Loyers 59-62 et ANIL. Lecture : localisation / nombre de pièces / surface habitable / ancienneté de location / époque de construction

1. ANALYSE DES LOYERS AU REGARD DE LA LOCALISATION DES BIENS

Comme l'ont montré les données Insee précédemment exposées, il existe une différence sensible entre le parc de chacune des deux zones. Cette différence se répercute sur leurs loyers médians au mètre carré puisque celui de la zone 1 est de 9,8 €/m² tandis que la zone 2 présente un loyer médian de 8,4 €/m².

Loyers médians au mètre carré pour chaque zone du territoire d'étude



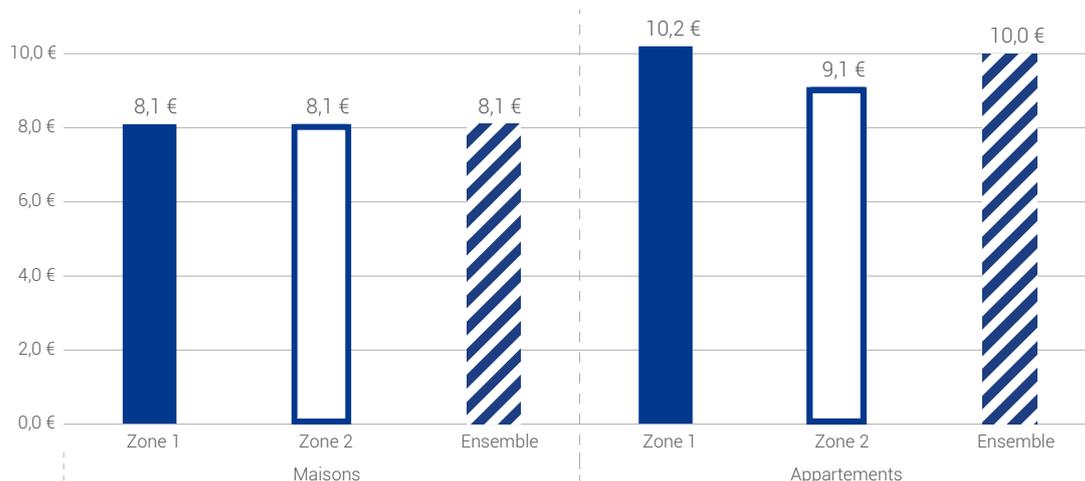
Source : données observatoire 2018, 983 données. Traitement : Observatoire Local des Loyers 59-62 et ANIL

Ces différences entre le parc de chaque zone se traduisent, entre autres, par des variations des surfaces habitables des biens en location. Les loyers mensuels sont directement impactés par ces variations des surfaces. Ainsi, au contraire du loyer médian au mètre carré, le loyer mensuel moyen est plus élevé en zone 2 en raison de l'augmentation de la taille moyenne des surfaces : 82 m² en zone 2 contre 59 m² en zone 1.

L'effet de la localisation sur les loyers est déterminant en ce qu'il résulte des caractéristiques propres à chaque zone du territoire. Il doit donc se lire au regard des autres données relatives au logements locatifs privés : l'époque de construction du bâti, l'ancienneté des locataires, la typologie, le type d'habitat...

La localisation a, par exemple, un impact différent sur les loyers des logements individuels et des logements collectifs. Son effet est moindre sur les logements individuels dont le loyer médian reste à 8,1 €/m² quelque soit la zone observée. A contrario, le loyer médian des appartements varie fortement.

Loyers médians au mètre carré pour chaque zone du territoire d'étude



Source : données observatoire 2018, 983 données. Traitement : Observatoire Local des Loyers 59-62

Données loyers détaillées en fonction de chaque zone de la CUA

	Zone 1	Zone 2	Ensemble du parc
Loyer mensuel moyen	545 €	658 €	588 €
Surface habitable moyenne	59m ²	82m ²	68m ²
Loyer médian au m ²	9,8 €	8,4 €	9 €
Nombre d'observations	657	326	983

Source : données observatoire 2018, 983 données. Traitement : Observatoire Local des Loyers 59-62 et ANIL

2. ANALYSE DES LOYERS AU REGARD DE LA TYPOLOGIE DES BIENS

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

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Ensemble				
Loyer mensuel moyen	326 €	463 €	615 €	745 €
Surface habitable moyenne	25m ²	46m ²	70m ²	97m ²
1er quartile	11,4 €/m ²	9,2 €/m ²	7,7 €/m ²	6,9 €/m ²
Loyer médian	13,3 €/m²	10,3 €/m²	9 €/m²	8 €/m²
3ème quartile	15 €/m ²	11,8 €/m ²	10 €/m ²	8,7 €/m ²
Nombre d'enquêtes	159	275	234	315
Appartements				
Loyer mensuel moyen	322 €	461 €	617 €	Données non diffusables
Surface habitable moyenne	24m ²	46m ²	69m ²	
1er quartile	11,4 €/m ²	9,2€/m ²	7,9 €/m ²	
Loyer médian	13,3 €/m²	10,3 €/m²	9 €/m²	
3ème quartile	15,2 €/m ²	11,8 €/m ²	10,2 €/m ²	
Nombre d'enquêtes	158	268	196	

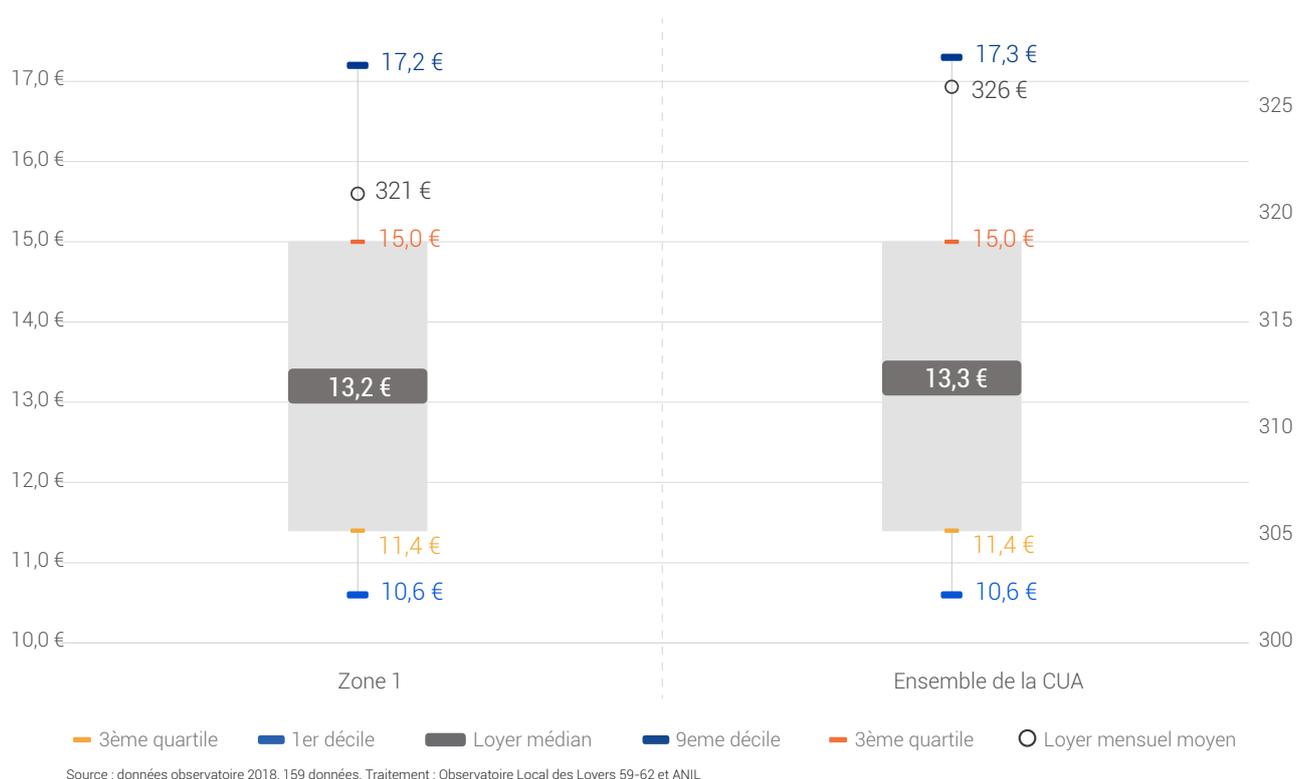
Source : données observatoire 2018, 983 données. Traitement : Observatoire Local des Loyers 59-62 et ANIL

Plus un logement possède de pièces, plus son loyer médian au mètre carré diminue. A contrario, les surfaces augmentent à mesure que le nombre de pièce croît, occasionnant ainsi une hausse du loyer mensuel moyen.

Cette évolution du loyer médian est flagrante sur notre périmètre d'étude puisqu'il passe de 13,3 €/m² pour les studios à 8 €/m² pour les biens de quatre pièces et plus. L'écart interquartile de ces différentes typologies confirme bien la plus grande variété de biens inclus dans les logements d'une pièce. En effet, les loyers de 50% des T1 sont compris entre 11,4 €/m² et 15 €/m², ce qui signifie qu'ils varient sur un intervalle de 3,6 €. À titre de comparaison, 50% des loyers des T4 et plus évoluent sur un intervalle de 1,8 € (2,6 € pour les T2 et 2,3 € pour les T3).

Lorsque cela s'avère possible, il est intéressant d'étudier sur la distribution des loyers de chaque typologie autour du loyer médian. Cette dispersion des loyers permet de comprendre la variété des biens que recouvrent les données étudiées dans cette publication.

DISPERSION DES LOYERS DES LOGEMENTS D'UNE PIÈCE



Le profil de dispersion des loyers en zone 1 est extrêmement similaire au profil de l'ensemble de la Communauté Urbaine d'Arras. Un écart très important entre les 10% des loyers les plus hauts et les 10% des loyers les plus bas s'affiche sur ce diagramme de dispersion, mettant en valeur la variété de biens présents dans cette typologie. Tel qu'exposé dans la première partie de cette étude, les T1 comprennent un ensemble de logements hétérogènes, construits à des époques diverses et parfois issus de redécoupages de biens individuels ou de plus grande taille. Sur l'ensemble du périmètre à l'étude, 80% des loyers sont compris entre 17,3 € et 10,6 € par mètre carré.

DISPERSION DES LOYERS DES LOGEMENTS DE DEUX PIÈCES

Là encore, le nombre de données de la zone 2 pour les T2 étant sous le seuil des 50 observations fixées par le comité scientifique, il est impossible de comparer les deux zones de la CUA. Néanmoins, il est tout de même possible de dégager un certain nombre de constats.

L'écart entre les 10% des loyers les plus hauts et les 10% des loyers les plus bas, est plus réduit que dans les T1. Il en va de même pour l'écart interquartile qui est de 2,5€ pour les T2 en zone 1 et 2,6€ sur l'ensemble du périmètre. Il existe donc une homogénéité plus importante des caractéristiques des T2 que dans le parc des T1. Le loyer mensuel moyen des T2 en zone 1 est de 457€ contre 463€ pour l'ensemble de la communauté urbaine,

laissant supposer que la surface des T2 présents en zone 2 est légèrement plus élevée et tire le loyer mensuel moyen vers le haut.



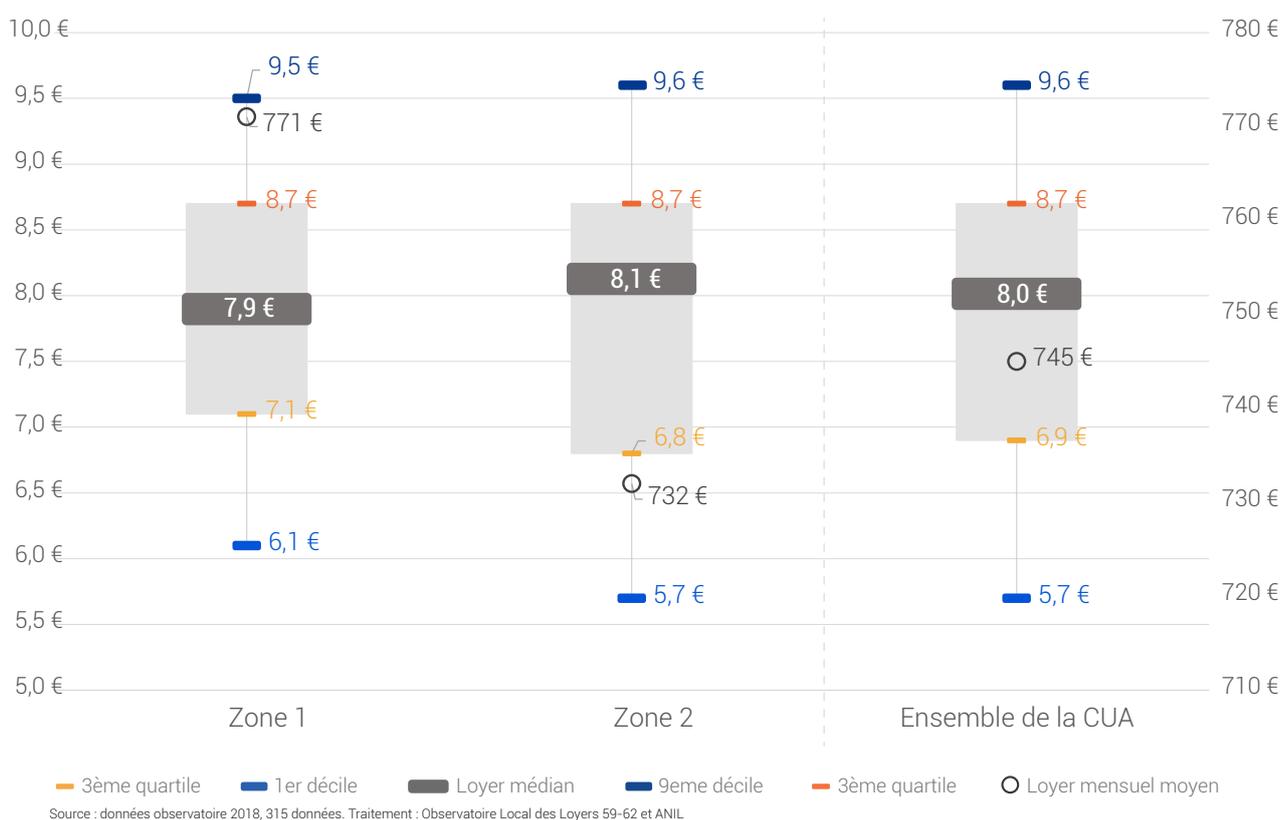
DISPERSION DES LOYERS DES LOGEMENTS DE TROIS PIÈCES



Les T3 en zone 1 sont plus chers que les T3 en zone 2, leur loyer médian au mètre carré étant de 9€ contre 8,4€. En revanche, l'étude des écarts interquartiles de chaque zone révèle une plus grande dispersion des loyers en zone 2 qu'en zone 1. 50% des loyers de la zone 1 sont compris dans un intervalle de 2,3 € alors que 50% des loyers de la zone 2 varient sur un intervalle de 2,7 €. Cette dispersion plus prononcée montre la présence d'une plus grande variété de biens de 3 pièces dans la zone 2. On remarque également que la dispersion des loyers de la zone 2 se différencie par la forte présence de valeurs basses. Ces dernières reflètent l'impact de l'ancienneté des locataires qui tire les loyers vers le bas.

Cette variété trouve également racine dans la nature de la zone 2. Cette dernière est composée à la fois de communes rurales et péri-urbaines voire, urbaines. On y trouve ainsi un plus grande diversité de morphologies urbaines que dans la zone 1 et donc, une plus grande variété de types d'habitats et de logements.

DISPERSION DES LOYERS DES LOGEMENTS DE QUATRE PIÈCES ET PLUS



De nouveau, la dispersion des loyers médians au mètre carré est plus importante en zone 2 qu'en zone 1 (l'écart interquartile en zone 1 est de 1,6€ contre 1,9€ en zone 2). Elle est induite, en partie, par des loyers faibles plus hétérogènes qui tendent à faire baisser les indicateurs de dispersion sous la médiane. Les loyers plus élevés sont, eux, plus homogènes : l'écart entre le troisième quartile et la médiane est de 0,6€ contre 1,3€ entre la médiane et le premier quartile.

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

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

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Ensemble				
Loyer mensuel moyen	543 €	610 €	625 €	585 €
Surface habitable moyenne	68m ²	74m ²	76m ²	61m ²
1er quartile	7 €/m ²	7,7 €/m ²	7,4 €/m ²	8,7 €/m ²
Loyer médian	8,5 €/m²	8,5 €/m²	8,4 €/m²	10,2 €/m²
3ème quartile	10,5 €/m ²	9,7 €/m ²	10,5 €/m ²	12,1 €/m ²
Nombre d'enquêtes	297	106	102	478
Appartements				
Loyer mensuel moyen	487 €			519 €
Surface habitable moyenne	55m ²			49m ²
1er quartile	7,8 €/m ²	Données non diffusables	Données non diffusables	9,4 €/m ²
Loyer médian	9,3 €/m²			11 €/m²
3ème quartile	11 €/m ²			12,8 €/m ²
Nombre d'enquêtes	205			374
Maisons				
Loyer mensuel moyen	699 €	691 €	766 €	791 €
Surface habitable moyenne	104m ²	85m ²	99m ²	98m ²
1er quartile	5,8 €/m ²	7,8 €/m ²	7 €/m ²	7,4 €/m ²
Loyer médian	6,7 €/m²	8,5 €/m²	8 €/m²	8,2 €/m²
3ème quartile	7,9 €/m ²	9,3 €/m ²	8,5 €/m ²	8,9 €/m ²
Nombre d'enquêtes	92	67	55	104

Source : données observatoire 2018, 983 données. Traitement : Observatoire Local des Loyers 59-62 et ANIL

L'époque de construction des biens est un outil précieux pour l'analyse et la compréhension des loyers du parc locatif privé. Des différences émergent en effet en fonction de la période de construction du bâti qui en conditionne la qualité.

Les appartements ont un loyer médian au mètre carré plus important que celui des maisons sur les périodes d'avant 1946 et d'après 1990.

Tout les biens construits entre 1971 et 1990 connaissent une baisse de leur loyer médian au mètre carré par rapport à la période précédente. Après 1990, les loyers sont à nouveau en hausse. Il s'agit d'ailleurs de l'époque de construction présentant les loyers médians les plus élevés. Cette variation du prix médian au mètre carré est, au moins en partie, due à l'amélioration de la qualité du bâti dans les années 1990 ce qui permet une optimisation de la qualité de vie des locataires, voire une baisse des charges locatives. Cette diminution des charges est parfois répercutée sur les montants des loyers.

La surface moyenne la plus importante se trouve dans les biens construits entre 1971 et 1990. De ce fait, ces logements présentent le loyer moyen mensuel le plus élevé malgré leur loyer médian au mètre carré qui est le plus bas de l'échantillon.

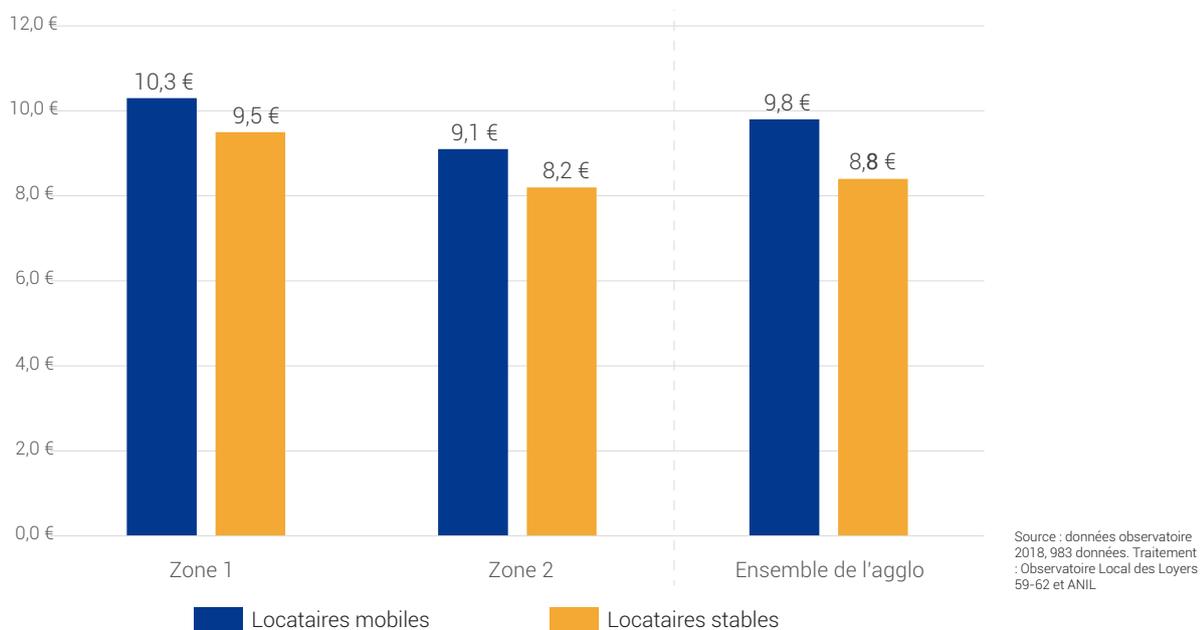
On remarque une plus forte dispersion des loyers des logements construits avant 1946 (interquartile de 3,5€). Cette dispersion indique une grande variété dans le parc des biens construits à cette époque. On y retrouve par exemple, les maisons dites de type 1930 mais également de petites typologies issues du découpage de ces logements. En revanche, le parc construit entre 1946 et 1970 est le plus homogène de l'échantillon avec un écart interquartile de 2€.

4. ANALYSE DES LOYERS AU REGARD DE L'ANCIENNETÉ DES LOCATAIRES

Deux paliers d'ancienneté des locataires ont été retenus pour cette étude : les logements dont les locataires sont mobiles (ont emménagé dans l'année) et ceux dans lesquels les locataires sont stables (ont emménagé il y a un an ou plus).

Quelque soit le périmètre observé, les logements dont les locataires sont stables ont un loyer médian au mètre carré plus bas que ceux dont les locataires ont emménagé dans l'année. Ainsi, en zone 1 ces logements loués dans l'année écoulée ont un loyer médian de 10,3 €/m² contre 9,5 €/m² pour les logements dont les locataires sont stables. En zone 2, on note une différence de 9,1 €/m² contre 8,2 €/m².

Comparaison des loyers de marché et des loyers de stock en fonction de leur localisation



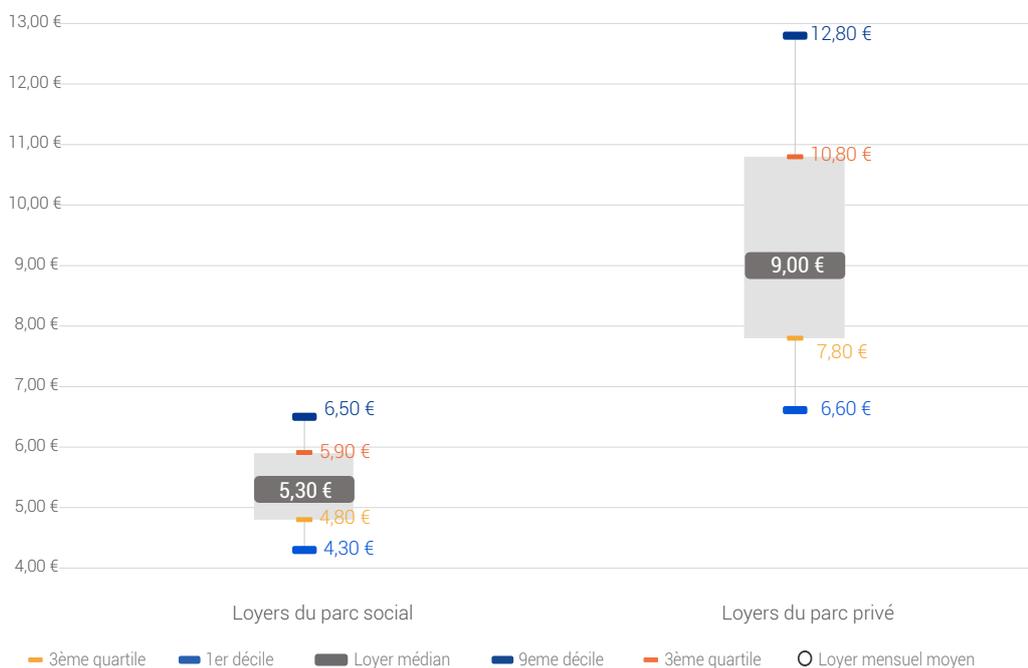
COMPARAISON PARC SOCIAL

Afin d'obtenir un aperçu plus complet du marché locatif de la Communauté Urbaine d'Arras, il convient d'examiner également sur le parc locatif social.

Le loyer médian au mètre carré du parc locatif social de la CUA est de 5,3€. Sa surface moyenne est égale à celle du parc locatif privé : 68m². Le loyer mensuel moyen en revanche est bien inférieur puisqu'il est de 365€ (contre 588€). On remarque une légère différence de loyer entre les appartements et les maisons puisque leurs loyers médians respectifs sont de 5,2€/m² contre 5,6€/m².

Les loyers ne sont pas les seuls à se situer plus bas que ceux du parc privé. En effet, la dispersion de ces derniers est également nettement plus faible dans le parc social.

Comparaison de la dispersion des loyers du parc privé et du parc social



Notre territoire étant divisé en deux zones distinctes, tout comme pour le parc locatif privé, la question de l'influence du zonage sur les loyers du parc social se pose.

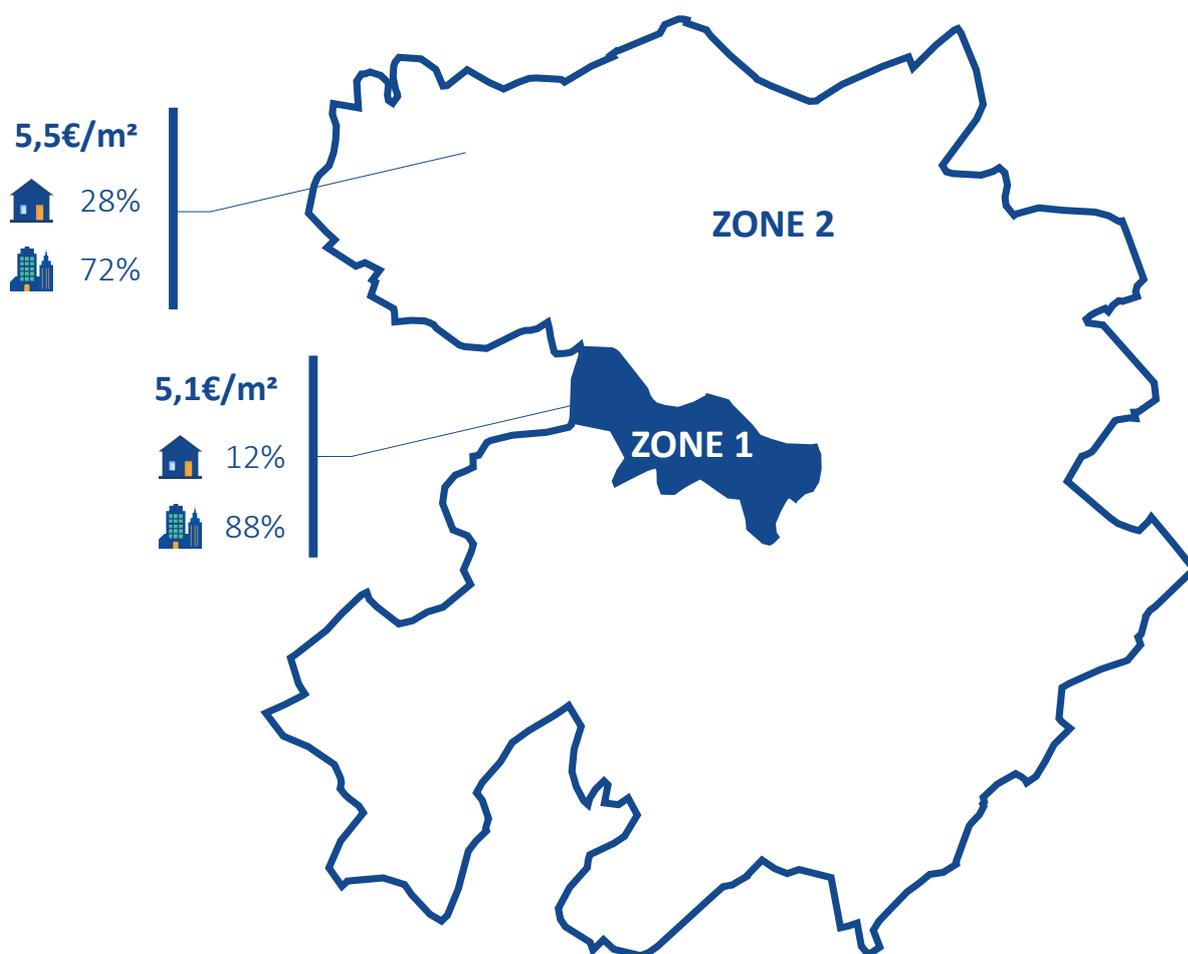
1. ANALYSE DES LOYERS AU REGARD DE LA LOCALISATION

Lorsque l'on décortique les données liées au parc social, un premier constat s'impose : la répartition du parc social locatif est inégale entre les zones. La zone 1 (Arras) accueille ainsi 60% des logements du parc, contre 40% pour la zone 2.

Les loyers sont légèrement plus élevés dans la zone hors Arras. On remarque donc un impact modéré de la localisation sur les loyers médians au mètre carré du parc social. L'écart entre les deux zones est de 0,4€. Cette différence est bien moindre que celle du parc privé locatif qui est de 1,4€.

Chaque zone ne dispose également pas de la même proportion de logements individuels et collectifs. Ces derniers sont ainsi plus nombreux en zone 1 qu'en zone 2.

Loyers médians au mètre carré et répartition des types d'habitat dans chaque zone

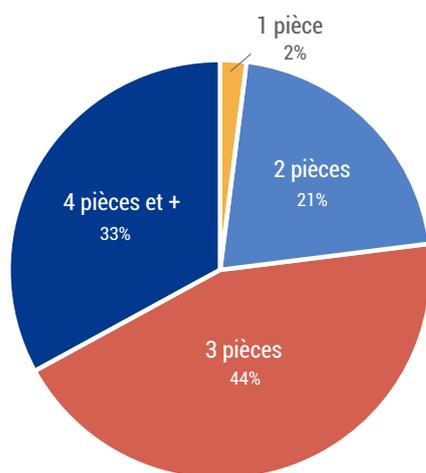


Source : données RPLS 2018, 11 314 données. Traitement : Observatoire Local des Loyers 59-62

2. ANALYSE DES LOYERS AU REGARD DE LA TYPOLOGIE DES BIENS

Les petites typologies, et notamment les T1 (2%), ne représentent qu'une petite partie du parc locatif social de la CUA. Les T3 constituent la majeure partie du parc avec 44% des effectifs. Dans le parc locatif privé ce sont les T4 et plus qui sont les plus nombreux.

Part des différentes typologies dans le parc locatif social



Source : données RPLS 2018, 11 314 données. Traitement : Observatoire Local des Loyers 59-62

Les prix varient selon la typologie des biens. Sur la même tendance que dans le parc privé, mais dans une moindre mesure, plus la typologie est grande, plus le loyer médian au mètre carré est bas.

Loyer médian du parc social pour chaque typologie de biens

	1 PIÈCE	2 PIÈCES	3 PIÈCES	4 PIÈCES ET +	ENSEMBLE
Loyer médian	6,7€/m ²	5,7€/m ²	5,2€/m ²	4,9€/m ²	5,3€/m ²

Source : données RPLS 2018, 11 314 données. Traitement : Observatoire Local des Loyers 59-62

Les logements d'une pièce se distinguent particulièrement des autres typologies puisqu'ils présentent le loyer médian le plus haut : 6,7€/m². De plus, l'écart le plus grand entre le loyer de deux typologies est celui entre les T1 et les T2 : 1€ d'écart.

Les typologies ne se répartissent pas de la même façon selon qu'il s'agit des logements collectifs ou des logements individuels. Dans l'habitat collectif, la majorité des logements sont des 3 pièces (46%) et des 4 pièces et plus (27%). Dans l'habitat individuel, ce sont à l'inverse les 4 pièces et plus qui sont majoritaires (60%) et suivis des trois pièces (34%).

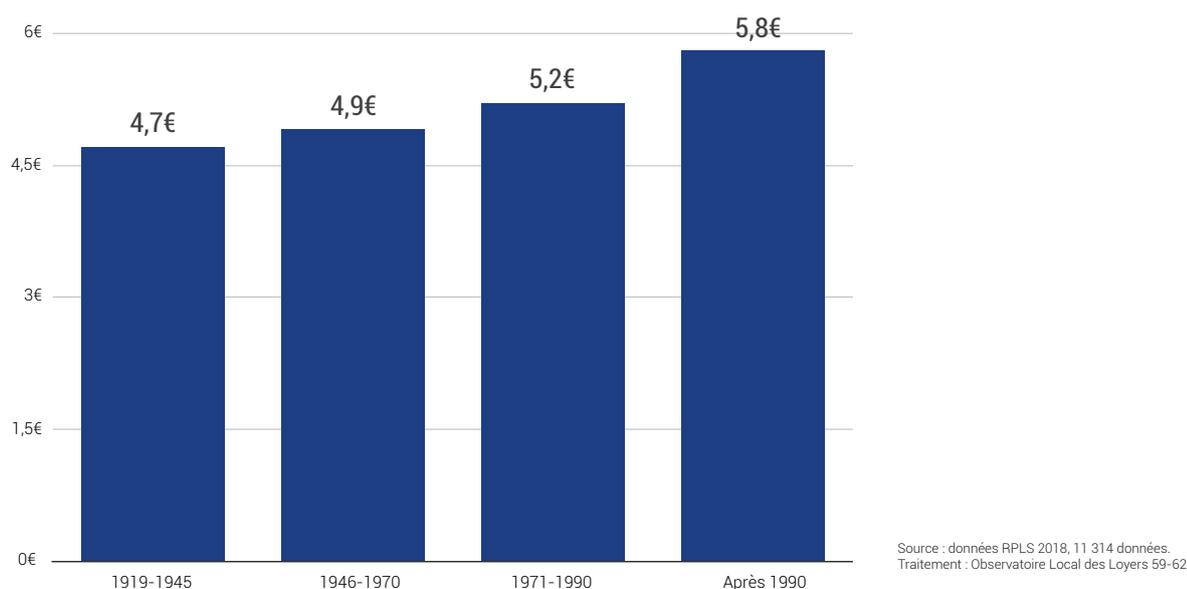
Les petites typologies sont quasi-inexistantes dans l'individuel (6% des logements) alors qu'elles constituent 27% (T1 et T2 regroupés) des logements collectifs. La répartition des typologies dans chaque zone est très similaire puisqu'on note dans les deux cas une majorité de 3 pièces (41% pour Arras et 48% hors Arras).

3. ANALYSE DES LOYERS AU REGARD DE L'EPOQUE DE CONSTRUCTION

Le parc social locatif de la CUA a principalement été bâti entre 1946 et aujourd'hui. La majorité des biens ont été construits après 1990 (38%), 31% entre 1971 et 1990 et 30% entre 1946 et 1970. Les biens construits avant 1945 ne représentent qu'1% du parc.

Plus les biens ont été bâtis récemment, plus leur loyer médian au mètre carré augmente.

Loyers médians au mètre carré en fonction des époques de construction



La répartition des époques de construction sur le territoire varie. En zone 1 c'est le parc datant de la période 1946-1970 qui domine avec 49% du parc. En zone 2 en revanche, ce sont les bâtiments construits après 1990 qui représentent la majorité des logements locatifs sociaux (59%).

3. ANALYSE DES LOYERS AU REGARD DES DISPOSITIFS DE FINANCEMENT

Les loyers des logements locatifs sociaux sont intimement liés aux modes de financements. Ces dispositifs conditionnent l'accès au logement et par conséquent, les loyers fixés. Plusieurs grands dispositifs se sont succédés au fil du temps.

Les trois principaux dispositifs de financement présents sur le territoire sont les suivants :

HLM-O : le dispositif des Habitations à Loyer Modéré concerne les logements construits avant 1977. Successivement remplacé par le PLA puis le PLUS, son nom est encore très souvent employé pour désigner l'ensemble des logements sociaux.

PLA : le Prêt Locatif Aidé est un dispositif mis en place en 1977 par la réforme Raymond Barre pour remplacer

le dispositif HLM. Il avait vocation à accueillir plus de ménages grâce à un plafond de ressources supérieur à son prédécesseur.

PLUS : Le Prêt Locatif à Usage Social correspond aux HLM traditionnelles. Les loyers sont compris entre 5,1€/m² et 6,7€/m² selon les régions. Mis en place à partir de 1990, il remplace le PLA.

Dispersion des loyers des trois dispositifs de financement principaux du territoire



Source : données RPLS 2018, 11 314 données. Traitement : Observatoire Local des Loyers 59-62

Le HLM-O représente 46% des biens du territoire à l'étude, le PLA ordinaire 20% et le PLUS, 19%. Leurs loyers médians au mètre carré et leurs dispersions de loyers varient en lien avec leur vocation. La dispersion du PLA est ainsi tirée vers le haut en raison de sa vocation à accueillir davantage de ménages. À titre de comparaison, les dispositifs PLAI et PLS que l'on retrouve sur d'autres territoires, ne constituent que 4% et 7% du parc social locatif de la CUA.

Là encore, les différents dispositifs n'ont pas le même impact dans chaque zone puisqu'on ne les retrouve pas dans les mêmes proportions. On remarque ainsi que le HLM-O est très bien représenté à Arras (57%) qui est la zone ayant bénéficié du plus grand nombre de constructions de logements sociaux avant 1970.

Part en % des trois dispositifs de financement dans chaque zone du territoire

	Arras	Hors Arras
HLM-O	57 %	31 %
PLA	21 %	18 %
PLUS	11 %	31 %

Source : données RPLS 2018, 11 314 données. Traitement : Observatoire Local des Loyers 59-62

GLOSSAIRE

CUA

Communauté Urbaine d'Arras

ADIL

Agence interDépartementale d'Information sur le Logement

ANIL

Agence Nationale d'Information sur le Logement

CNT

Centre National de Traitement

Zonage iso-loyers

Zonage composé de zones regroupant des communes ou des IRIS aux loyers similaires toutes choses égales par ailleurs (à caractéristiques communes).

IRIS

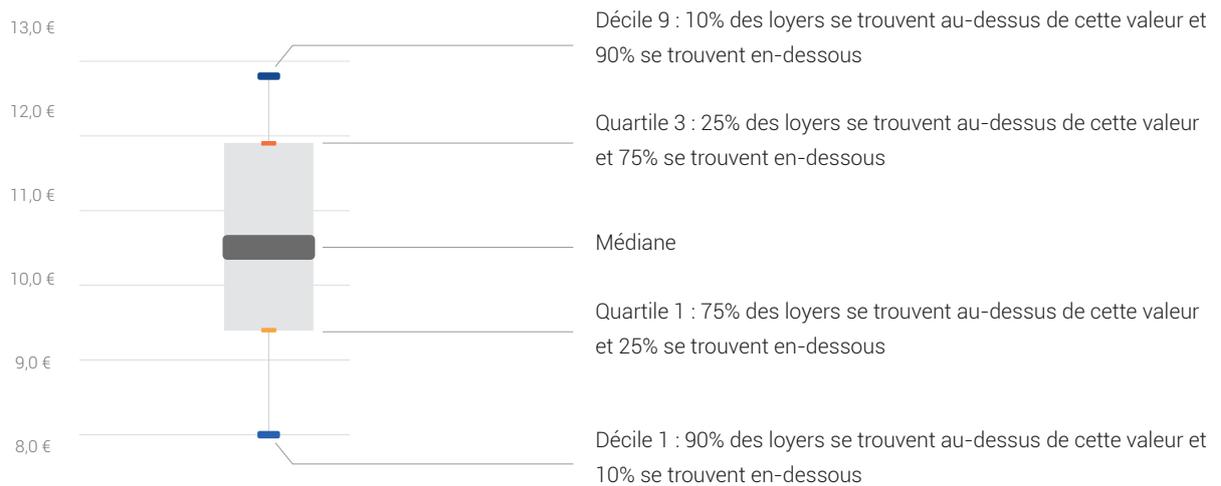
Ilots Regroupés pour l'Information Statistique, découpage infra-communal. Dans leur version IRIS d'habitat, ils regroupent 1800 à 5000 habitants et sont constitués de manière homogène en termes de types d'habitats. Leurs limites sont fondées sur les limites urbaines et géographiques du territoire : cours d'eau, voies routières, voies ferrées...

Loyer médian

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

Dispersion

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



DIRECTRICE DE PUBLICATION

Marie Sant, directrice de l'Adil du Nord et du Pas-de-Calais

RÉDACTION

Clémentine Nourdin et Rachel Bavdek, chargées d'études habitat

DATE D'ÉDITION

Septembre 2019

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

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



MINISTÈRE DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES