

Résultats de l'étude 2019 des niveaux de loyers du parc locatif privé

Novembre 2020



Propos introductifs

La genèse de l'observatoire

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.

La vocation de l'observatoire

L'OLL de la CUA fait partie d'un réseau national d'observatoires qui ont pour vocation de donner une vision globale et fiable du parc locatif privé des territoires étudiés. Les statistiques produites sont destinées à informer les multiples acteurs du domaine de l'habitat locatif ainsi que le grand public. Elles constituent aussi de véritables outils d'aide à la prise de décision des politiques publiques.

L'étude annuelle de l'Observatoire Local des Loyers de la Communauté Urbaine d'Arras permet d'effectuer des comparaisons avec les agglomérations observées par le réseau national et entre les différents types de parcs. Cette publication apportera également un éclairage sur le parc locatif social de la Communauté Urbaine d'Arras.

La collecte 2019

L'observatoire a entamé en septembre 2019 la collecte des données locatives nécessaires à la réalisation de l'étude. C'est sa seconde collecte sur le territoire de la CUA. La phase de collecte auprès des professionnels de l'immobilier a été lancée dès le début de l'année et poursuivie jusqu'au mois de décembre. Entre octobre et novembre 2019, la collecte auprès des propriétaires bailleurs a été effectuée en parallèle.

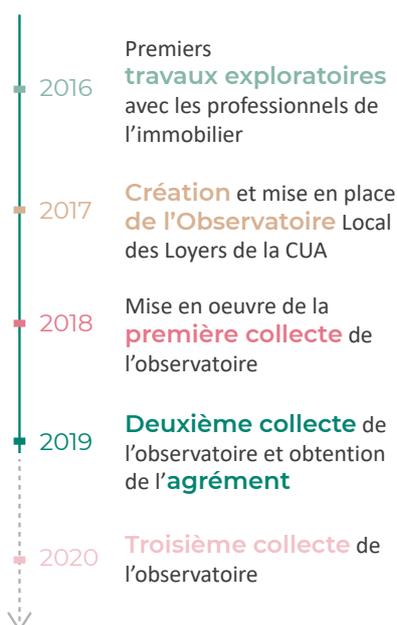
L'observatoire s'est appuyé sur les expériences tirées de la collecte 2018 pour renforcer, avec la contribution de la CUA, la sensibilisation des professionnels de l'immobilier.

Une restitution publique des résultats de la collecte 2018 a été organisée le 6 novembre 2019, en présence de propriétaires bailleurs et de professionnels de l'immobilier ayant participé ou non à la collecte.

L'agrément de l'observatoire

En février 2019, l'OLL de la CUA a déposé une demande d'agrément auprès la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP). Un observatoire agréé se doit de suivre les prescriptions méthodologiques du Comité Scientifique et justifier de la représentation équilibrée des bailleurs, des gestionnaires, des associations de locataires et de personnes qualifiées dans le domaine du logement au sein de ses instances (dans le cas de l'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais, son conseil d'administration). L'agrément s'accompagne de la possibilité de recevoir les données CNAF de la part de l'ANIL, d'une obligation de transmission des données par les professionnels de l'immobilier et de la mise à disposition des données collectées pour la recherche. In fine, l'agrément d'un observatoire lui permet de conforter juridiquement et opérationnellement sa mission d'observation.

L'arrêté délivrant l'agrément à l'OLL de la CUA a été publié le 30 décembre 2019, les implications de l'agrément prennent donc effet à partir de la collecte de 2020.



Note méthodologique

Les résultats présentés dans cette publication sont issus de la collecte 2019 effectuée sur le territoire de la Communauté Urbaine d'Arras (CUA).

Les 1631 données qui servent de support d'analyse à l'observatoire sont complétées par des données de contexte et une étude du parc locatif social, qui permettent de mieux comprendre la structuration du parc locatif de l'agglomération. Ces données sont issues de la base INSEE RP 2015 et du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) 2019.

Les observatoires sont constitués en un réseau : 31 observatoires étudient 52 agglomérations.



La méthodologie mise en œuvre par l'observatoire

...est élaborée par un Comité Scientifique composé d'experts indépendants, et placé sous la tutelle du Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales. De la collecte à la diffusion des données, l'ensemble des OLL applique la même méthodologie, ce qui garantit l'intégrité, la solidité et la neutralité des études du réseau.

Pour en assurer la cohérence, la représentativité et la fiabilité des données, 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 ou CNT (l'Agence Nationale de l'Information sur le Logement). Les objectifs sont définis à partir du recensement de la population et comprennent environ 20% du parc locatif privé de la Communauté Urbaine. Ils permettent de préparer la collecte des données. Cette dernière s'effectue par deux biais : la sollicitation des professionnels de l'immobilier (agences immobilières, notaires) qui contribuent en fournissant leurs données locatives aux observatoires, et la sollicitation des propriétaires bailleurs qui sont interrogés au moyen d'une enquête téléphonique menée par l'ADIL. Cette collecte téléphonique est menée en régie, ce qui permet à l'Observatoire de maîtriser le processus dans son ensemble et de garantir le respect des critères méthodologiques établis par le Comité Scientifique.

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 des contrôles supplémentaires afin de s'assurer de la fiabilité des données et réalise les traitements statistiques en appliquant une pondération 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 d'analyser les données et de diffuser les résultats de l'enquête.

Le bilan de la collecte 2019

Au terme de la collecte, 1631 références louées vides ont été retenues. Ces 1631 références représentent 18% du parc locatif privé de l'agglomération (ANIL, selon RP 2015 INSEE).

Parmi les 1631 références de logements vides récoltés sur le périmètre de la Communauté Urbaine, 272 proviennent de l'enquête en gestion directe et 1359 sont issus de la collecte auprès des professionnels de l'immobilier.

La précision des résultats a été nettement améliorée par rapport à 2018, qui était l'année de lancement de la collecte sur le territoire lors de laquelle 983 données avaient été collectées.

Quelques précisions méthodologiques

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

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

Points de vigilance :

- Les données INSEE utilisées comme données de contexte sont relatives à l'année 2015, tandis que les résultats de l'étude de l'Observatoire et les données du RPLS portent sur l'année 2019.
- Le nombre de pièces d'un logement désigne le nombre de pièces « sèches » ou pièces de vie (hors pièces d'eau, cuisine en dessous d'une certaine surface, pièces de rangement, etc.).

Détails sur le calcul et l'expression des loyers :

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

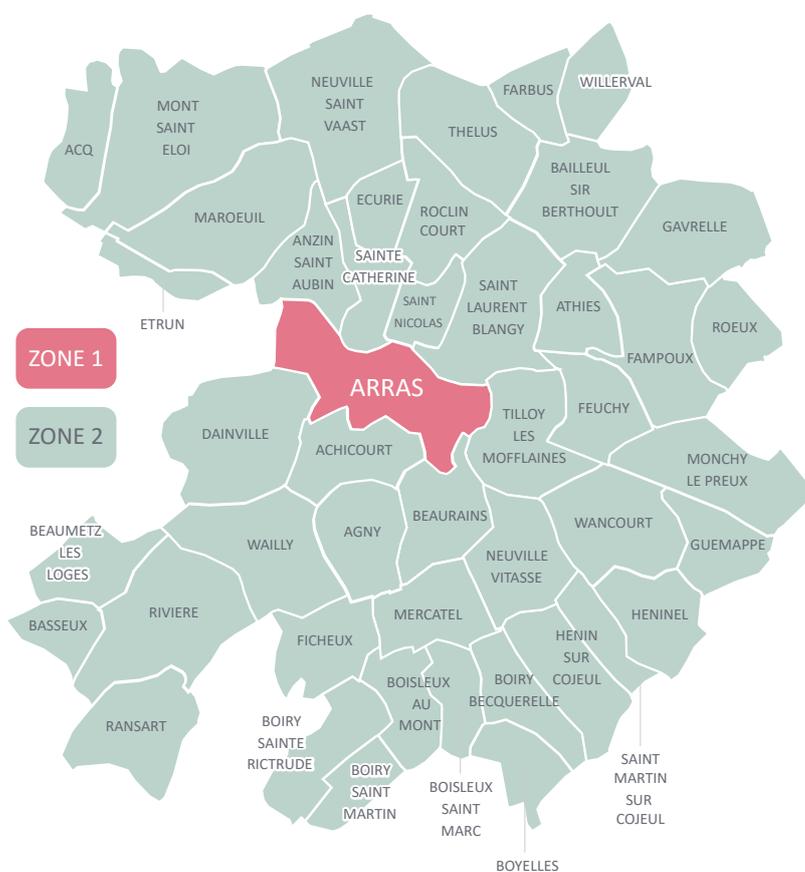
Périmètre d'observation

L'étude des loyers du parc locatif privé porte sur le périmètre de la Communauté Urbaine d'Arras, composée de 46 communes. Pour l'étude des loyers du parc privé, l'agglomération a été divisée en 2018 en 2 zones d'observation, établies en collaboration avec la CUA et l'ANIL :

- La **Zone 1** correspond à la ville-centre d'Arras
- La **Zone 2** est composée des 45 autres communes de l'agglomération

Ce zonage simplifié pourra évoluer au fil des collectes, à l'image du zonage iso-loyers utilisé sur le périmètre de la Métropole Européenne de Lille.

Un zonage iso-loyers divise un territoire en zones présentant des loyers similaires à caractéristiques communes. Pour mettre en oeuvre ce zonage, il est nécessaire que le parc locatif privé du territoire soit assez important et qu'un nombre suffisant de références soit collecté dans chacune des communes de l'agglomération, durant plusieurs années consécutives.



Les 2 zones observées par l'Observatoire Local des Loyers de la CUA

Source : Données Open Street Map via Data.gouv

Réalisation : Observatoire Local des Loyers 59 62

Données de cadrage

Les caractéristiques d'ensemble du parc locatif privé loué vide de la CUA

Les caractéristiques du territoire

Le recensement de la population effectué par l'INSEE met à disposition des données relatives aux logements des ménages. Le millésime 2015, le plus récent, offre un aperçu du territoire et des caractéristiques de son parc locatif. Ces données permettent de contextualiser les résultats de la collecte de l'OLL (présentés dans la partie suivante).

Selon le RP 2015 (INSEE), la Communauté Urbaine d'Arras recense 107 345 habitants, dont 38% résident dans la ville-centre. Le parc de logements de l'agglomération compte 47 895 résidences principales (maisons ou appartements) dont 19% (9212) sont des locations privées non meublées. Entre 2010 et 2015, le nombre de résidences principales louées vides a augmenté de 3,7% (RP 2010, RP 2015).

Le territoire comporte également une petite proportion de résidences principales en location meublée : 916, soit 1,9% du parc résidentiel.

	Arras	Ensemble
Population	40 721	107 345
Nombre de résidences principales (maisons ou appartements)	20 060	47 895
Dont locatif privé loué vide	5 678	9 212
Dont locatif privé loué meublé	764	916
Dont locatif social	6 774	10 972

Quelques chiffres sur le territoire issus du recensement de l'INSEE 2015

Source : Données RP 2015 INSEE
Traitement : Observatoire Local des Loyers 59 62

La répartition du parc locatif privé loué vide dans l'agglomération

Arras concentre 62% du parc locatif privé loué vide de la CUA, tandis que les 45 autres communes de l'agglomération se répartissent les 38% restants.



L'habitat collectif représente 65% du parc locatif privé loué vide de l'agglomération, mais sa proportion diffère d'une zone à l'autre :

- La ville-centre d'Arras comporte une large majorité d'habitat collectif, soit 83%.
- En périphérie d'Arras l'habitat individuel prévaut puisqu'il représente 67% du parc locatif.

A l'échelle de l'agglomération, dans le parc locatif privé loué vide, le nombre de maisons proposées à la location a augmenté de 6% et le nombre d'appartements de 3,4% entre 2010 et 2015.

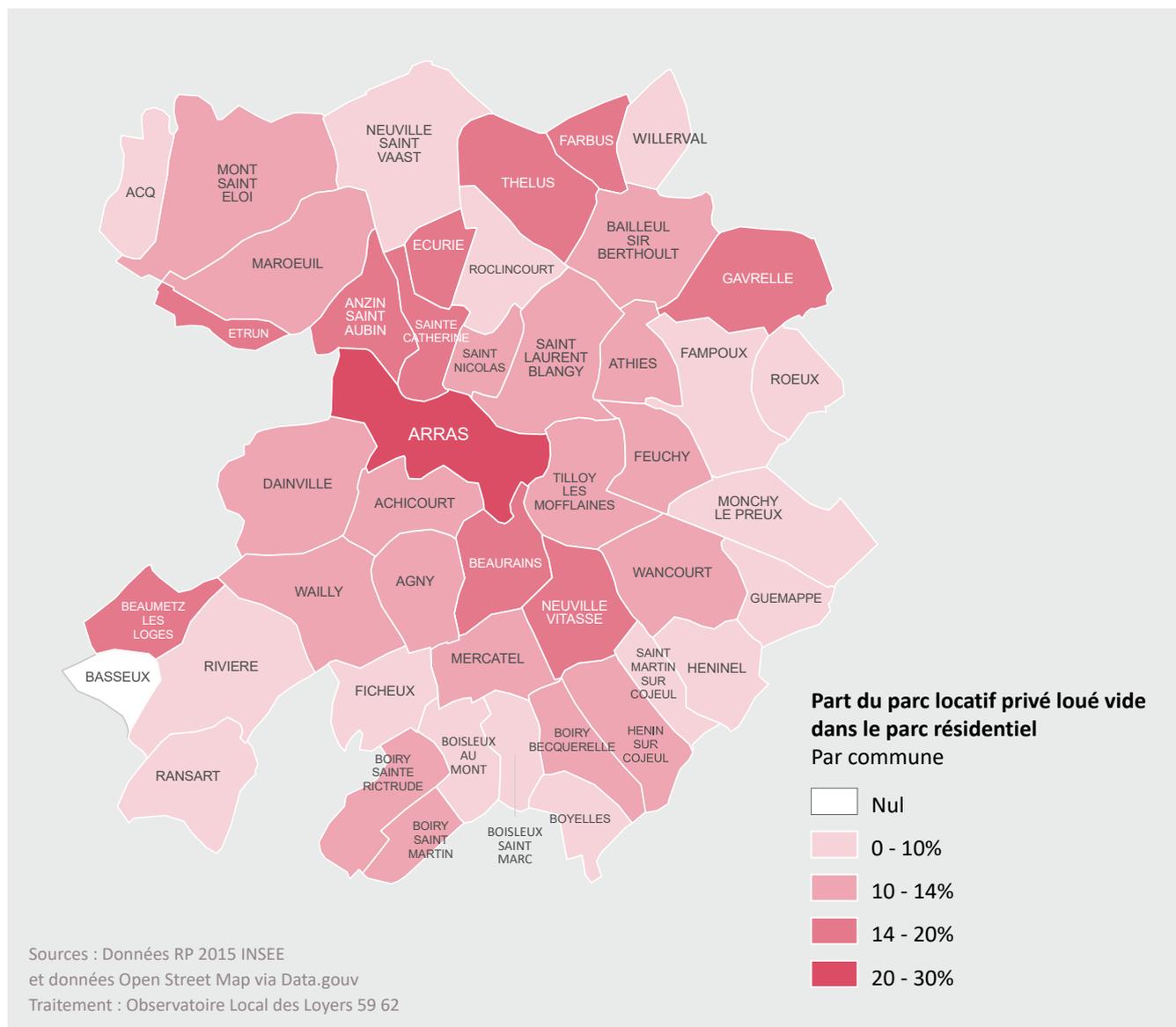
Cette évolution se concentre presque entièrement en périphérie : la zone 2 comptait en 2015 10% de maisons et 17% d'appartements de plus qu'en 2010 dans son parc locatif privé loué vide.

En zone 1 le nombre de maisons a diminué de 2% et le nombre d'appartements a augmenté de 6%.

	Zone 1	Zone 2
Nombre de résidences principales louées vides	5 678	3 534
Part de ces logements dans le parc locatif privé global	62%	38%
Part de maisons dans le parc locatif	17%	67%
Part d'appartements dans le parc locatif	83%	33%

Répartition du parc locatif privé loué vide dans l'agglomération

Source : Données RP 2015 INSEE
Traitement : Observatoire Local des Loyers 59 62



Ensemble
9212
100%
35%
65%



Détail par commune

Pour rappel, dans l'ensemble de l'agglomération le taux de locations privées louées vides dans le parc résidentiel était en 2015 de 19%.

Ce taux est beaucoup plus élevé à Arras où il atteint 28% du parc résidentiel de la commune. Dans les autres communes il est inférieur à 19% et se présente comme suit : Gavrelle (18,5%), Beaumetz-lez-Loges (18%), Écurie, Anzin-Saint-Aubin et Thélus (17%), Neuville-Vitasse (15,5%), etc.

Toutefois, en terme d'effectifs ce sont les communes d'Achicourt, Saint-Laurent-Blangy, Beaurains, Dainville, Saint-Nicolas, Sainte-Catherine et Anzin-Saint-Aubin qui présentent les volumes les plus importants de locations privées louées vides après Arras. Cela s'explique par le fait que ce sont les communes les plus peuplées et comportant le plus de résidences principales de l'agglomération.

Répartition des typologies du parc locatif privé

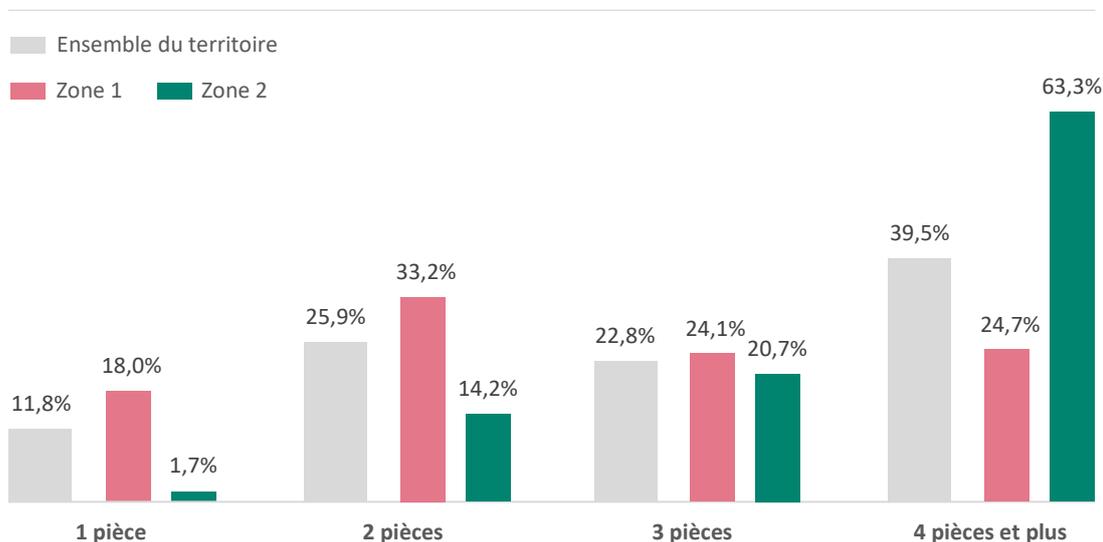
Au sein du parc locatif privé loué vide de l'agglomération les grandes typologies (4 pièces et plus) comptent pour 39,5% des logements et les 2 et 3 pièces se partagent 48,7% du parc. Les studios sont en plus faible proportion (11,8%).

Cette distribution des typologies varie selon les zones de l'agglomération. Elle est en partie liée à la distribution de l'habitat collectif et de l'habitat individuel sur le territoire (CF partie précédente). En effet, 99% des T1 sont des appartements, 76% des T4 et plus sont des maisons, etc.

Dans la ville-centre d'Arras petites, moyennes et grandes typologies sont représentées de façon relativement équilibrée. Ce sont toutefois les T2 qui dominent le parc locatif privé d'Arras, puisqu'ils en constituent le tiers.

La périphérie d'Arras est caractérisée par une sur-représentation des grandes typologies : 63,3% de T4 et plus. A l'inverse les T1 y sont très rares (1,7%).

Typologie des logements selon la zone d'étude



Source : Données INSEE RP 2015. Traitement : Observatoire Local des Loyers 59 62 et ANIL

Le facteur « surface »

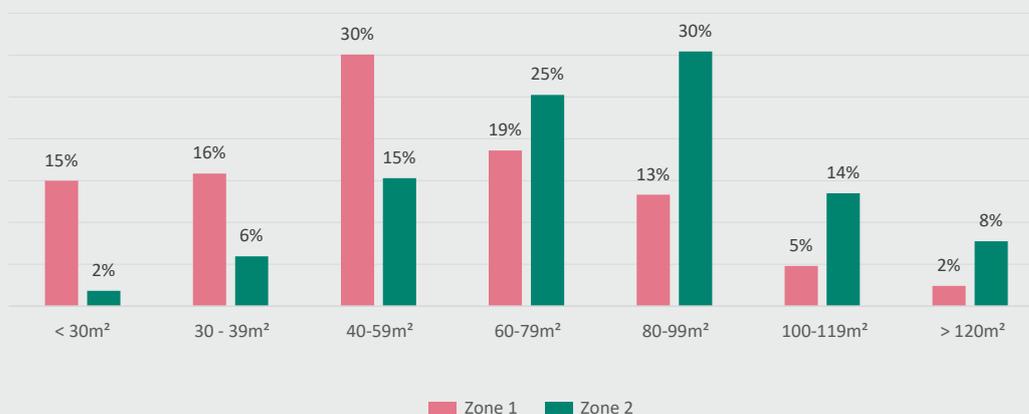
Selon les résultats de la collecte (tableau ci-contre), les logements en location apparaissent dans l'ensemble plus grands en périphérie qu'à Arras même. Entre la zone 1 et la zone 2, la différence de superficie moyenne est importante, de l'ordre de 25m². Il est intéressant de noter qu'à Arras, les maisons en location sont en moyenne plus grandes qu'en périphérie ! Aussi, la différence de superficie moyenne entre maisons et appartements dans la Ville-Centre est très marquée. Les chiffres du RP 2015 de l'INSEE illustrent de façon plus détaillée les liens entre surface et zone et surface et type d'habitat (graphiques ci-dessous).

Superficie moyenne des logements

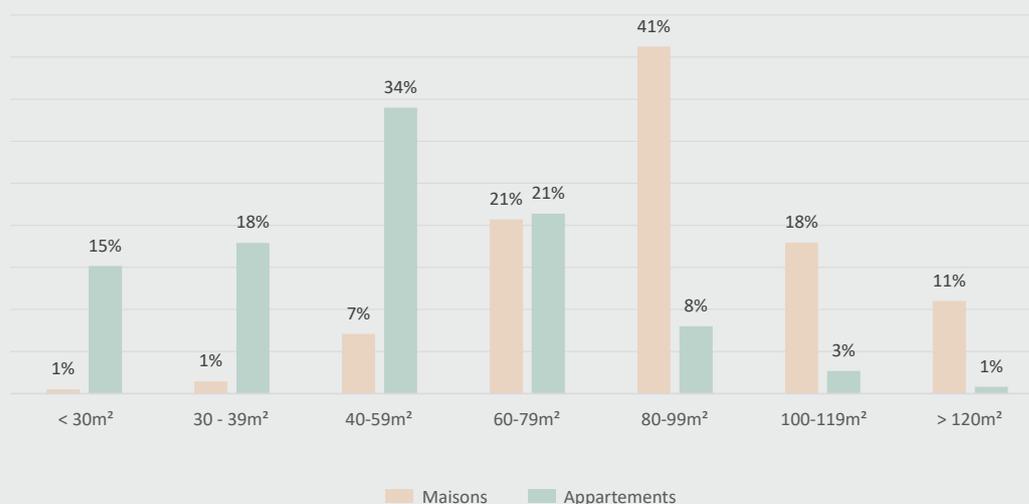
	Zone 1	Zone 2
Maisons	102 m ²	95 m ²
Appartements	52 m ²	65 m ²
Ensemble	60 m ²	85 m ²

Source : Données OLL 59 62. Remarque : les moyennes sont tirées des résultats de l'observatoire et non du RP INSEE 2015, qui ne permet pas le calcul d'une surface moyenne.
Traitement : OLL 59 62 et ANIL

Répartition du parc locatif privé par superficie - selon la zone



Répartition du parc locatif privé par superficie - selon le type d'habitat



Source : Données INSEE RP 2015.
Traitement : Observatoire Local des Loyers 59 62

Répartition des époques de construction des logements du parc locatif privé

L'ancienneté de construction du bâti donne des informations intéressantes à mobiliser dans l'étude et la compréhension d'un territoire. De fait, l'architecture, les matériaux utilisés, l'isolation, etc. 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.

L'observation de la répartition spatiale des logements selon l'époque de construction du bâti nous renseigne également sur les dynamiques de développement résidentiel de l'agglomération. On peut obtenir plus de précisions en croisant ces informations avec le type d'habitat et la typologie des biens.

Le parc locatif privé de la CUA est globalement récent, puisque 37% des logements ont été construits après 1990.

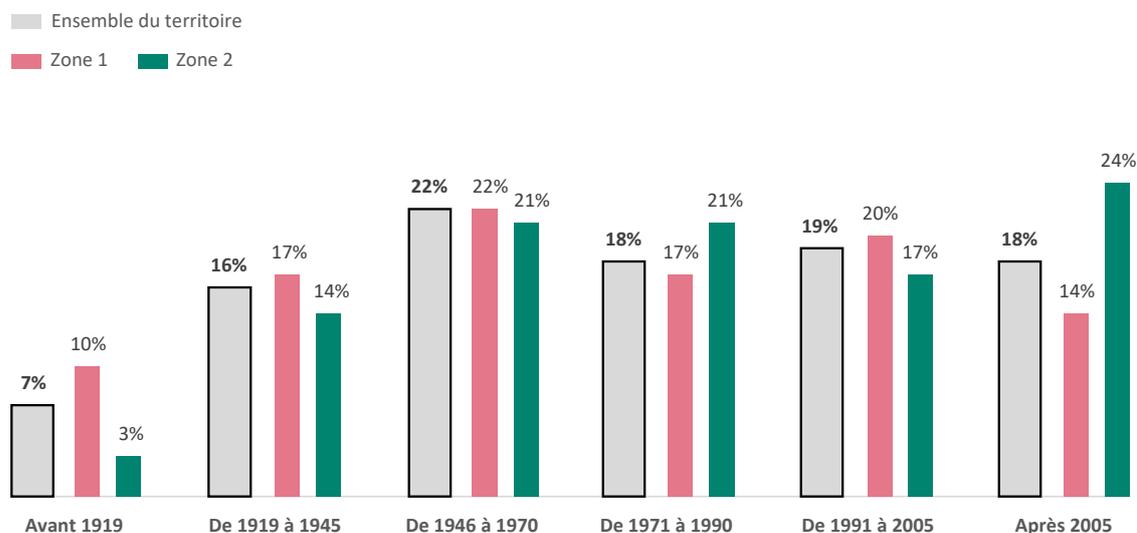
Répartition des époques de construction selon la zone

Les logements construits entre 1919 et 1990, sont présents en proportions relativement similaires dans chacune des zones de l'agglomération.

En revanche la différence entre les zones est plus marquée pour :

- les logements très anciens (avant 1919), dont Arras présente une proportion plus importante (10% de son parc locatif, contre 3% de celui de la zone 2)
- les logements très récents (après 2005), dont la proportion est plus importante en zone 2 (24% contre 14% dans la zone 1).

Époque de construction du parc locatif privé selon les zones de l'agglomération



Source : Données INSEE RP 2015. Traitement : Observatoire Local des Loyers 59 62

Répartition des époques de construction selon le type d'habitat

L'époque de construction du bâti a également une influence sur le type d'habitat et la typologie des logements étudiés.

- Les appartements en location privée sont très majoritaires parmi les constructions récentes (après 1990) ou très anciennes (avant 1919). Il semblerait que les logements construits après 2005 fassent la part belle aux appartements de 2 et 3 pièces, plus nombreux que parmi les constructions antérieures. Si l'on observe uniquement les studios, ils datent en majorité d'avant 1919 ou de la période 1971-2005, et sont moins nombreux à avoir été construits après 2005.
- A l'inverse, les maisons en location privée sont nombreuses à avoir été construites entre 1919 et 1990. Les maisons de 4 pièces ou plus sont les biens les plus proposés à la location parmi les constructions de cette période.



	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005	Toutes époques confondues
Maisons	23%	42%	46%	44%	24%	26%	35%
1P	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2P	2%	1%	1%	1%	0%	1%	1%
3P	3%	6%	7%	5%	2%	4%	5%
4+P	18%	<u>35%</u>	<u>38%</u>	<u>38%</u>	22%	21%	29%
Appartements	77%	58%	54%	56%	76%	74%	65%
1P	<u>16%</u>	11%	8%	<u>17%</u>	<u>15%</u>	6%	11%
2P	<u>27%</u>	23%	20%	19%	<u>29%</u>	<u>33%</u>	25%
3P	<u>24%</u>	16%	15%	12%	20%	27%	19%
4+P	10%	8%	11%	8%	12%	8%	10%

Répartition des typologies en fonction du type d'habitat et de l'époque de construction

Source : Données INSEE RP 2015. Traitement : Observatoire Local des Loyers 59 62

L'ancienneté d'emménagement des locataires

Définition et utilité de la variable

La mobilité des locataires renseigne sur la dynamique du marché de la location. Pour l'étudier, on distingue les logements dont les locataires ont emménagé dans l'année (leurs loyers sont dits « de marché ») et ceux dont les locataires sont stables (pour la collecte 2019, on considère les locataires stables ceux qui ont emménagé avant 2018) dont les loyers sont dits « de stock ».

L'ancienneté d'emménagement du locataire influe également sur le niveau de loyer, puisqu'en général les loyers de marché (voir définition au paragraphe précédent) sont plus élevés que les loyers de stock.

Dans le parc privé loué vide

Les résultats de l'étude mettent en évidence qu'un tiers des logements présentent des locataires « mobiles », qui ont emménagé depuis moins de 2 ans dans leur logement. Au total, 71% des locataires ont emménagé depuis moins de 5 ans. Comme nous l'avons évoqué dans les publications précédentes cette proportion n'est pas surprenante, puisque le statut de locataire est marqué d'un caractère temporaire. La location n'est souvent qu'une étape dans le parcours résidentiel des individus et des ménages, qui recherchent l'accèsion à la propriété.

Selon la localisation 1

Dans l'ensemble, la zone de l'agglomération influe peu sur l'ancienneté d'occupation, même si la zone 2 est légèrement plus orientée vers les locations de longue durée et la zone 1 vers les anciennetés d'occupation de moins de 2 ans.

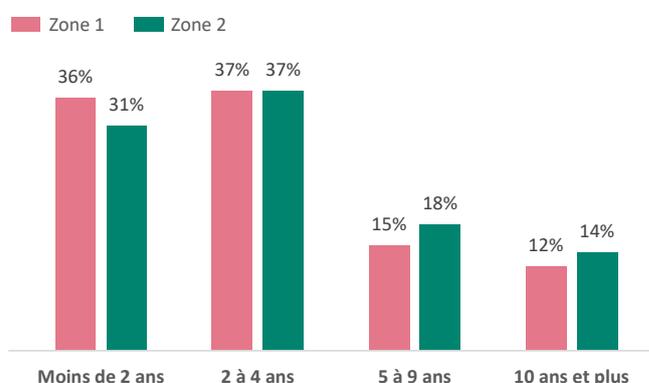
Dans les meublés 2

Les locations meublées, puisqu'elles sont généralement destinées à la location de courte durée, affichent un taux de locataires mobiles beaucoup plus important que les locations vides (51%) et, comme on peut s'y attendre, de faibles proportions de locataires de plus de 5 ans d'ancienneté (qui constituent toutefois 16% des locataires de meublés).

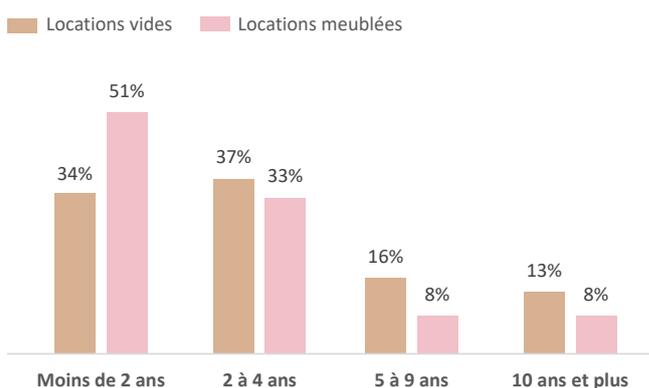
Selon le type d'habitat 3

Le type d'habitat offre plus de contrastes en termes d'ancienneté d'occupation, et on retrouve des locataires plus mobiles dans les appartements et à l'inverse plus stables dans les maisons en location.

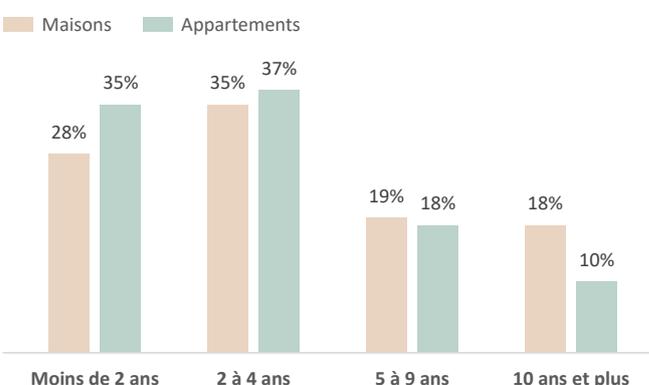
1 Ancienneté d'occupation des logements selon la zone



2 Ancienneté d'occupation des logements selon le type de location



3 Ancienneté d'occupation des logements selon le type d'habitat



Source : Données INSEE RP 2015

Traitement : Observatoire Local des Loyers 59 62

Résultats 2019

En 2019, 1631 références ont été collectées.

On obtient un loyer médian du parc locatif privé loué vide de 8,9€/m²

Pour rappel, cela signifie que 50% des biens de l'agglomération ont un loyer au m² inférieur à 8,9€/m² et 50% un loyer supérieur à 8,9€/m². Le loyer moyen est, quant à lui, de 8,4€/m².

Dans les rubriques suivantes, nous étudierons isolément l'impact de chacune des variables principales (localisation, type d'habitat, surface, typologie, ancienneté du bâti, ancienneté d'emménagement) sur le loyer, mais il faut garder à l'esprit que ces facteurs sont interconnectés.

Analyse des loyers en fonction du type d'habitat

L'échantillon collecté comprend **351 maisons** et **1280 appartements**.

On constate que le loyer médian diffère sensiblement selon le type d'habitat (individuel/collectif).

Ainsi le loyer médian des maisons est de **8,1€/m²**, et celui des appartements, plus élevé, est de **9,7€/m²**.



Effectifs	1631	351	1280
Surface moyenne	69	97	55
Moyenne	8,4	7,6	9,1
Q1	7,7	6,5	8,3
Médiane	8,9	8,1	9,7
Q3	10,8	9,1	11,6

Source : données observatoire 2019, 1631 données. Traitement : OLL 59 62 et ANIL

Dispersion des loyers selon le type d'habitat

Dans l'ensemble, les loyers des maisons sont plus homogènes que ceux des appartements. En effet, en raison de la plus grande diversité des typologies et des surfaces dans la catégorie des appartements, les loyers y sont aussi plus dispersés. L'écart interquartile* du loyer médian des appartements est de 3,3€ contre 2,6€ pour les maisons.

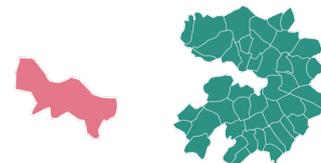
Pourquoi le loyer médian des appartements est-il plus élevé ?

Le loyer au m² est en général inversement proportionnel à la surface du logement. Ainsi, puisque la surface moyenne des appartements est plus petite que celle des maisons, les T1 et T2 étant rares dans l'habitat individuel, le loyer médian au m² des appartements est plus élevé que celui des maisons.

Analyse des loyers en fonction de la localisation des biens

Comme observé dans la partie précédente, le parc locatif privé d'Arras diffère de celui de sa périphérie à plusieurs égards : l'habitat collectif y est largement majoritaire, les logements y sont plus petits, les petites typologies plus répandues, le bâti plus ancien, et les locataires plus mobiles. Toutes ces caractéristiques jouent en faveur d'un loyer au m² plus élevé dans la Ville-Centre.

Cependant, d'autres effets de localisation plus difficiles à quantifier entrent en jeu, tels que les caractéristiques propres du logement ou de l'immeuble, le cadre de vie, la richesse de la commune et la qualité de ses équipements, la distance et la facilité d'accès à la Ville-Centre, etc.



	Ensemble	Arras Zone 1	Hors Arras Zone 2
Effectifs	1631	1204	427
Surface moyenne	69	60	85
Moyenne	8,4	8,9	7,7
Q1	7,7	8,2	6,7
Médiane	8,9	9,5	8,3
Q3	10,8	11,5	9,4

Source : données observatoire 2019, 1631 données.
Traitement : OLL 59 62 et ANIL

Variation des loyers selon les zones :

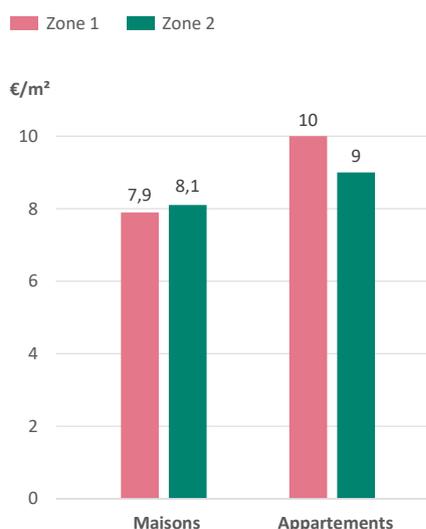
différentes tendances selon le type d'habitat

Au sein du parc locatif collectif, le loyer médian est plus élevé dans la Ville-Centre, rejoignant la tendance observée au sein du parc d'ensemble (tous type d'habitat confondu) : il est de 10€/m² à Arras et 9€/m² en périphérie.

En revanche, au sein du parc locatif individuel le loyer médian est plus élevé en périphérie (8,1€/m²) que dans la Ville-Centre (7,9€/m²). L'écart est toutefois réduit (0,2€ de différence).

On peut imaginer que cet état de fait est lié en partie à la surface moyenne des logements, qui contre toute attente est plus élevée dans la Ville-Centre ; mais aussi potentiellement à la présence plus importante de maisons avec jardins et de jardins plus grands en périphérie d'Arras, ces derniers faisant augmenter le loyer.

Loyers médians selon la zone et le type d'habitat



Source : données observatoire 2019, 1631 données.
Traitement : OLL 59 62 et ANIL

Analyse des loyers en fonction de la typologie

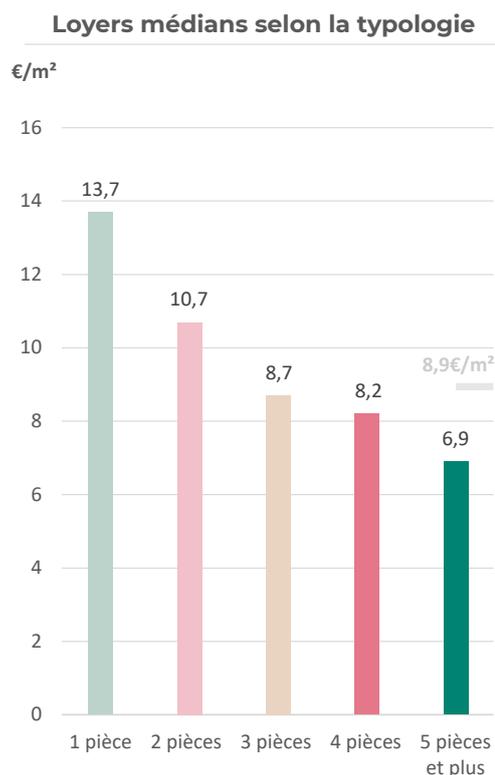
Sans surprise, le loyer médian diminue avec l'augmentation du nombre de pièces.

La typologie a une influence majeure sur le loyer : entre les studios et les logements de 5 pièces ou plus on constate un écart de loyer médian de 6,8€/m².

La différence de loyer médian la plus marquée entre 2 typologies voisines s'observe entre les T1 et les T2 (3€ de différence). Elle est de 2€ entre les T2 et les T3. En revanche, il y a un faible écart de loyer médian entre les 3 pièces et les 4 pièces (0,5€/m²).

Enfin, l'écart de loyer que l'on constate entre les 4 pièces et les logements de 5 pièces et plus (1,3€) peut s'expliquer par le fait que plusieurs typologies (5 pièces, 6 pièces, etc.) sont contenues dans cette dernière catégorie.

Avec un loyer médian de 13,7€/m², ce sont les studios qui s'écartent le plus du loyer médian de l'ensemble, avec un écart de 4,8€/m².



Source : données observatoire 2019, 1631 données.

Traitement : OLL 59 62 et ANIL

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Ensemble				
Surface moyenne	25	44	68	100
Loyer mensuel moyen	321	449	582	746
Loyer médian au m2	13,7	10,7	8,7	7,9
Zone 1				
Loyer mensuel moyen	320	442	595	750
Loyer médian au m2	13,7	10,7	8,8	7,8
Zone 2				
Loyer mensuel moyen	ND	474	552	740
Loyer médian au m2	ND	10,6	8,4	8

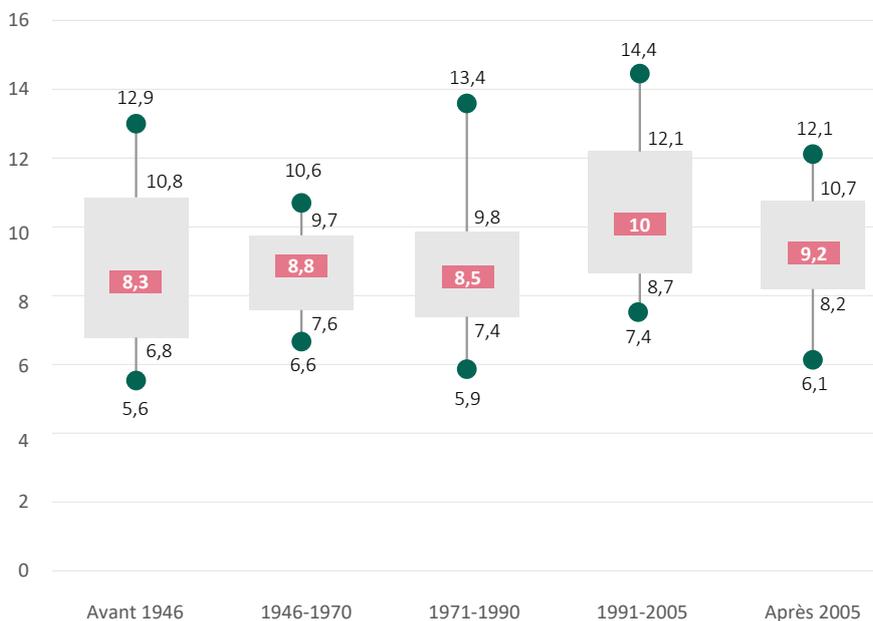
Loyer médian par zone et par typologie dans le parc locatif privé loué vide de la CUA

Source : données observatoire 2019, 1631 données. Traitement : OLL 59 62 et ANIL

Analyse des loyers en fonction de l'époque de construction

Les relations entre époque de construction et loyer sont multiples et complexes, chaque époque ayant été caractérisée par des styles et tendances architecturaux, des types et typologies de logement privilégiés, des politiques de l'habitat ou encore un mode de développement territorial dominant. A ces facteurs s'ajoutent la configuration du marché actuel, l'état de dégradation du bâti ou encore l'impact des dispositifs d'investissement locatif.

Loyer médian par époque de construction



Source : données observatoire 2019, 1631 données.

Traitement : OLL 59 62 et ANIL

Niveau et dispersion des loyers selon l'époque de construction

Le parc locatif récent

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



Le parc locatif récent se démarque par une proportion d'appartements (et parmi eux de studios) importante et une meilleure performance énergétique des logements, caractéristiques qui favorisent des loyers au m² élevés.

Ce sont les logements construits entre 1991 et 2005 qui ont le loyer médian le plus élevé : 10€/m². C'est aussi la période qui présente les loyers au m² les plus hétérogènes. La proportion élevée de petites typologies d'appartements (dont 15% de studios) est probablement un facteur déterminant du niveau et de l'hétérogénéité des loyers des logements construits à cette époque.

Le loyer médian des logements construits après 2005, quoique plus faible que celui de la génération précédente, est relativement élevé (9,2€/m²) et la distribution des loyers au m² est plutôt homogène.

On trouve dans cette dernière génération de logements une part importante de produits d'investissement locatif. Les avantages fiscaux pour les investisseurs s'accompagnent d'un plafonnement des loyers qui permet de limiter l'envolée des prix des logements. Toutefois, la différence de loyer médian avec la génération précédente de logements s'explique surtout par une construction plus soutenue en périphérie et une production de studios plus faible au profit des T2 et des T3 (voir P. 12-13).

Les logements construits avant 1990

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

Les logements construits avant 1991 ont dans l'ensemble des loyers médians plus faibles. La présence de grandes typologies (T4+) en proportions importantes et la possible dégradation du bâti peuvent constituer quelques-uns des facteurs explicatifs.

- Les logements construits entre 1971 et 1990 présentent à la fois des valeurs centrales homogènes (50% des loyers sont compris entre 7,4 et 9,8€/m²) et une distribution de loyers très étendue.
- Les logements construits entre 1946 et 1970 ont des loyers médians particulièrement homogènes. Les loyers très bas ou à l'inverse très élevés sont rares.
- Les logements anciens, construits avant 1946, ont un loyer médian faible, mais ce sont aussi ceux dont les loyers sont les plus hétérogènes.



Les loyers selon l'époque de construction et le type d'habitat

Les loyers des appartements sont plus élevés que ceux des maisons quelle que soit l'époque de construction. Les loyers des appartements se situent d'ailleurs systématiquement au-dessus du loyer médian d'ensemble du parc locatif privé (8,9€/m²), et à l'inverse le loyer des maisons se situe systématiquement en-dessous.

L'écart de loyer médian entre les deux types d'habitat est cependant variable.

Pour les logements les plus anciens (avant 1946) et les logements construits entre 1991 et 2005 l'écart de loyer entre les appartements et les maisons est important, de l'ordre de 2,7€. L'écart est plus faible pour les logements construits après 2005 (1,2€ d'écart seulement). Pour la période 1946-1970 il n'y a que 0,2€ d'écart de loyer médian entre appartements et maisons.

Les loyers selon l'époque de construction et la zone de l'agglomération

A l'exception de la période 1946-1970, les loyers de la zone 1 sont plus élevés que ceux de la zone 2. L'écart, relativement constant, va de 1,6€ à 1,9€/m².

En zone 2, le loyer médian des constructions datant d'avant 1946 est particulièrement faible (7,1€/m²). Seul les loyers des constructions de la période 1991-2005 dépasse (légèrement : 9,1€/m²) le loyer médian du parc locatif global.

En zone 1, les loyers des constructions récentes sont élevés (11,1€/m² pour les logements de la période 1991-2005 et 10,4€/m² pour ceux construits après 2005).

L'exception des logements construits entre 1946 et 1970

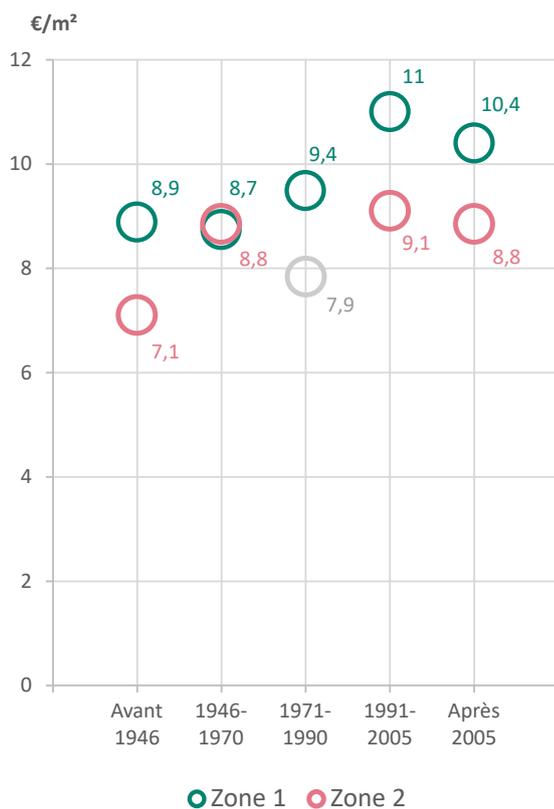
Les logements construits entre 1946 et 1970 représentent une exception en termes de distribution des loyers. Comme le montrent les deux graphiques ci-dessous, il n'y a quasiment aucune différence de loyer médian entre les appartements et les maisons, ni entre les deux zones de l'agglomération pour les logements construits à cette époque.

La conjugaison :

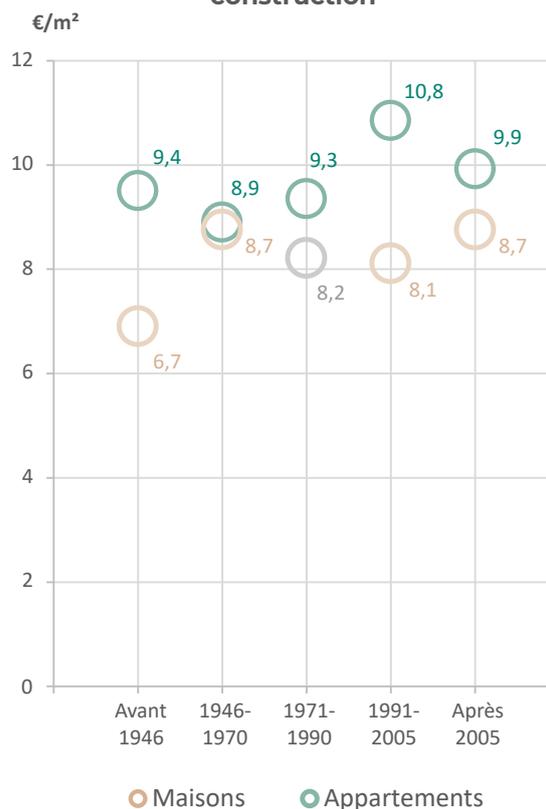
- d'un loyer médian bas pour les appartements (le plus bas de l'échantillon) et élevé pour les maisons (parmi les plus hauts)
- et de la même façon, d'un loyer médian bas (le plus bas de l'échantillon) en zone 1, normalement plus chère, et élevé (parmi les plus hauts) en zone 2

contribue à homogénéiser les loyers. Une des explications pour ce phénomène est la convergence de la surface moyenne des maisons et des appartements à cette époque.

Loyer médian de chaque zone selon l'époque de construction



Loyer médian selon le type d'habitat et l'époque de construction



Source : données observatoire 2019, 1631 données.
Traitement : OLL 59 62 et ANIL

Remarque : les loyers médians des logements construits en périphérie d'Arras entre 1971 et 1990 et des maisons construites entre 1971 et 1990 présentent un **faible indice de fiabilité (2/5)** en raison d'un nombre de références observées insuffisant (par rapport à l'effectif des parcs concernés tel que recensé dans le RP 2015 de l'INSEE).

Analyse des loyers en fonction de l'ancienneté du locataire

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). On observe généralement que les loyers des locataires dits « mobiles » (emménagés de l'année) sont plus élevés que ceux des locataires stables.

Les niveaux de loyer des emménagés de l'année sont qualifiés de « loyers de marché », tandis que les loyers des locataires stables sont qualifiés de « loyers de stock »

Un loyer légèrement plus élevé chez les locataires mobiles

Les résultats de la collecte 2019 de l'observatoire confirment cette tendance. Elle n'est toutefois pas très marquée : le loyer médian chez les locataires mobiles est supérieur de 0,4€/m² à celui des locataires stables. L'écart est légèrement plus grand en zone 1 (0,6€/m²).

LOYER MÉDIAN	Mobile	Stable
Ensemble	9,2	8,8
Zone 01	10	9,4
Zone 02	8,6	8,2

Source : données observatoire 2019, 1631 données.
Traitement : OLL 59 62 et ANIL

La dispersion des loyers révèle des différences plus importantes entre locataires stables et mobiles, notamment selon les typologies de logements :

Studios

L'écart de loyer médian reste faible (0,3€/m²). Cependant chez les locataires mobiles les loyers peuvent être très élevés.

10% des loyers sont supérieurs à 19,2€/m²

Seulement 10% des loyers sont inférieurs à 11,2€/m²

Chez les locataires mobiles

2 pièces

Chez les locataires stables, les loyers sont plus dispersés, en particulier dans les loyers inférieurs à la médiane.

3 pièces

Les loyers des locataires stables et mobiles sont très similaires.

4 pièces

Comme pour les 2 pièces, les loyers des locataires stables sont beaucoup plus dispersés que ceux des locataires mobiles, en particulier dans les loyers inférieurs à la médiane.

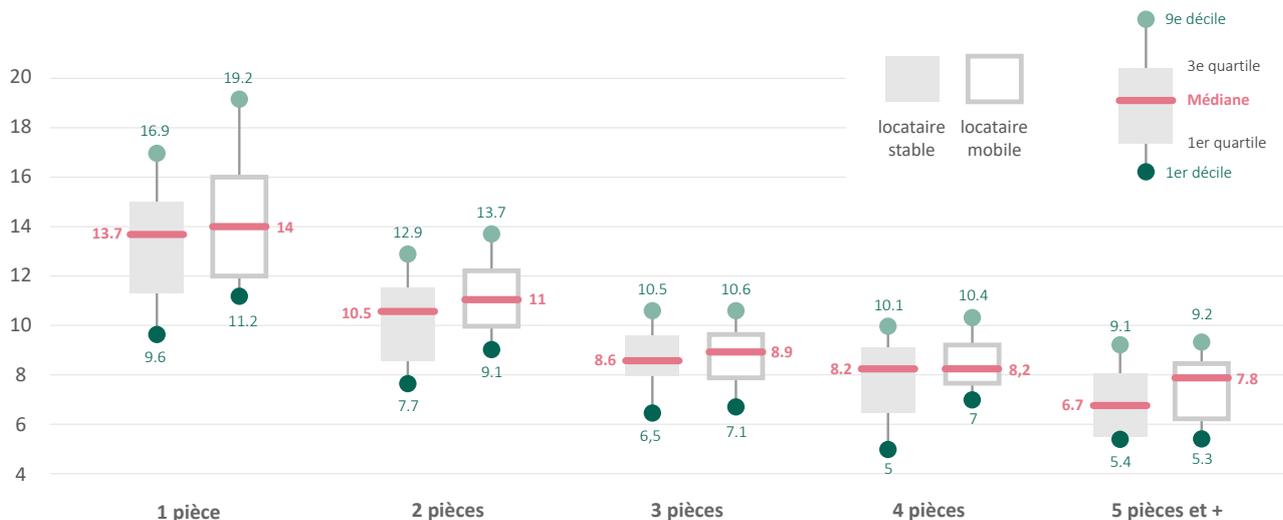
5 pièces et plus

C'est dans cette catégorie que les loyers médians présentent le plus d'écart entre locataires stables et mobiles.

Loyer médian 6,7€/m²

Chez les locataires stables

Loyers selon l'ancienneté d'emménagement et la typologie



Source : données observatoire 2019, 1631 données.
 Traitement : OLL 59 62 et ANIL

Analyse des loyers du parc locatif social

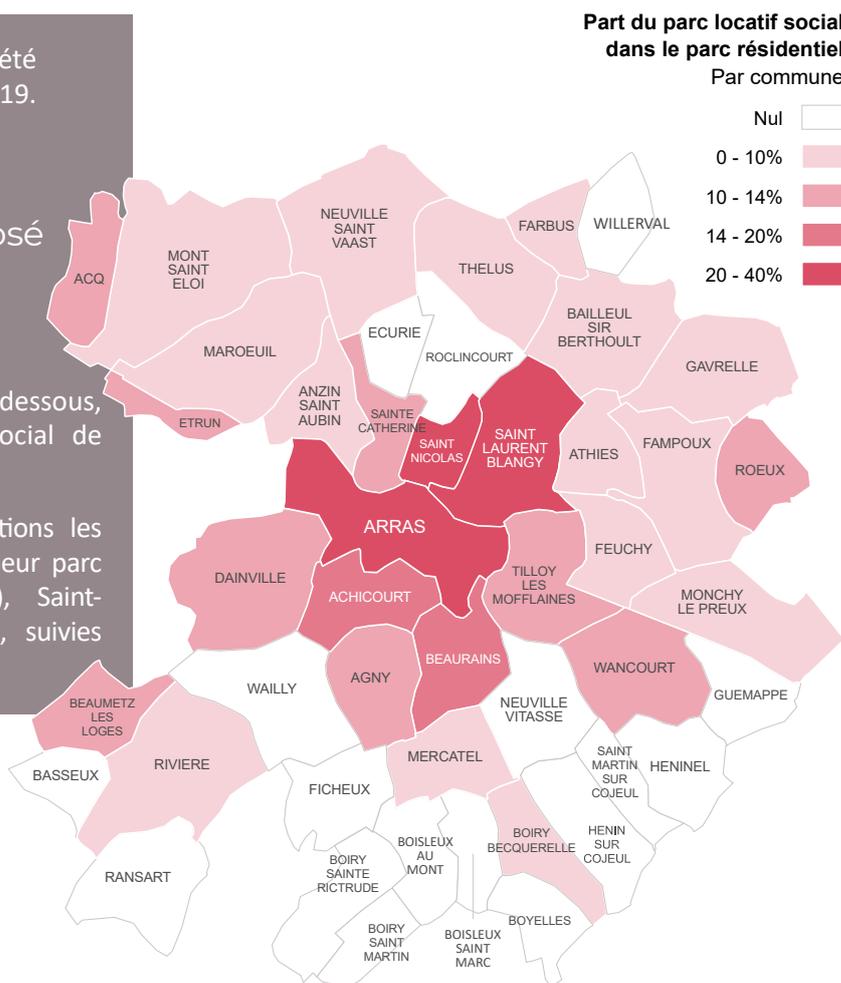
Effectifs et répartition géographique du parc locatif social de la CUA

L'analyse des loyers du parc social a été effectuée sur les données RPLS de 2019. Selon cette source,

le parc social de l'agglomération est composé de 11472 logements avec tout de même 18% de maisons.

Comme l'illustre le graphique ci-dessous, Arras réunit 60% du parc locatif social de l'agglomération.

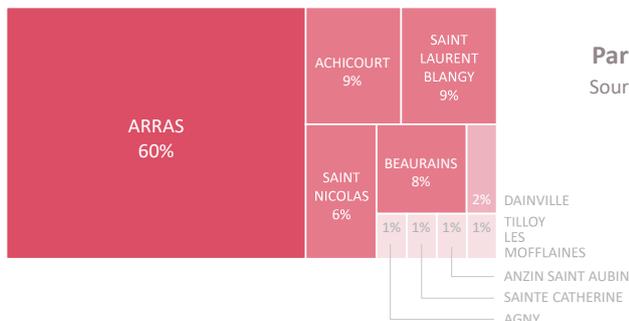
Les communes possédant les proportions les plus importantes de parc social dans leur parc résidentiel sont Saint-Nicolas (39%), Saint-Laurent-Blangy (34%) et Arras (33%), suivies d'Achicourt (26%) et Beaurains (24%).



Répartition des logements sociaux entre les communes de l'agglomération

Source : Données RPLS 2019

Traitement : Observatoire Local des Loyers 59 62



Part du parc locatif social dans le parc résidentiel communal

Sources : Données RP 2015 INSEE et données Open Street Map via Data.gov

Traitement : Observatoire Local des Loyers 59 62

Niveau et dispersion du loyer médian dans le parc locatif social de la CUA

Loyer médian au mètre carré	5,4 €
Arras	5,2 €
Hors Arras	5,6 €
Loyer mensuel moyen	371 €
Surface moyenne	68 m ²

Dans le parc social de la CUA, le loyer médian au m² est de 5,4€, pour une surface moyenne de 68 m². On a donc un loyer médian bien inférieur à celui du parc privé (8,9€/m²), pour une surface moyenne semblable.

Caractéristiques du parc locatif social de la CUA en 2019

Source : Données RPLS 2019

Traitement : Observatoire Local des Loyers 59 62

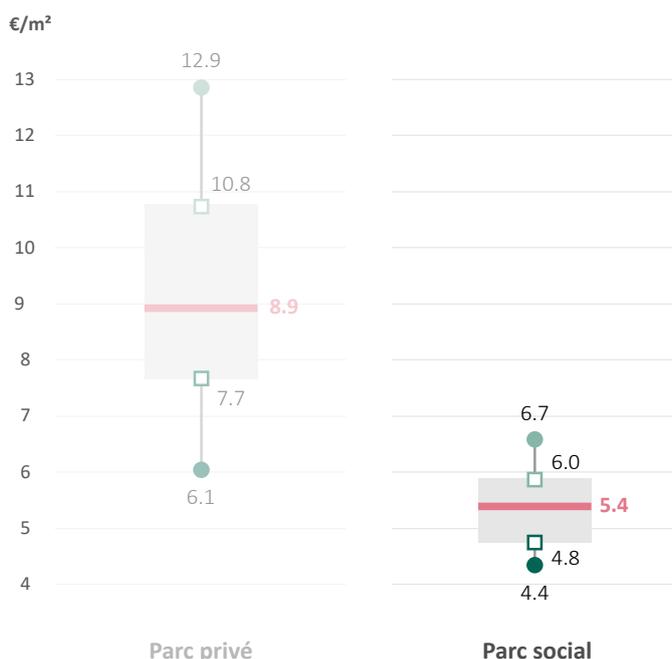
Non seulement les loyers du parc social sont plus faibles que ceux du parc locatif privé, mais ils sont aussi plus homogènes. Cela se manifeste surtout dans les valeurs extrêmes hautes, le 9e décile des loyers du parc privé atteignant 12,9€/m², tandis que son équivalent dans le parc social plafonne à 6,7€/m², soit près de la moitié : dans le parc social, destiné à des ménages avec un plafond de ressources défini, les loyers sont maîtrisés.

Pour la même raison, la localisation des logements (Arras/hors Arras) influe peu sur le loyer médian : il y a 0,4€ de différence entre le loyer médian au m² à Arras et celui du reste de l'agglomération, une différence moindre que celle qui est constatée dans le parc privé (1,2€).

Le loyer médian des maisons du parc locatif social est de 5,7€/m², il est plus important que celui des appartements (5,1€/m²).

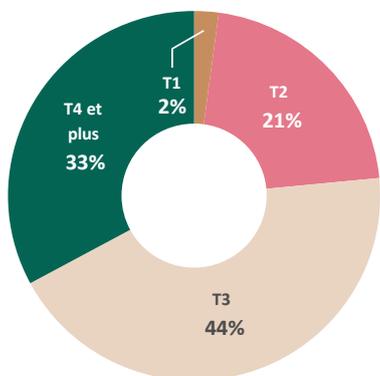


Comparaison des loyers médians du parc privé et du parc social loués vides de la CUA



Sources : Données observatoire 2019, 1631 données et Données RPLS 2019
Traitement : Observatoire Local des Loyers 59 62 et ANIL

Analyse des loyers au regard de la typologie des biens



Comme dans le parc privé, plus le nombre de pièces du logement est important, plus le loyer médian au m² est faible. Entre les studios et les logements de plus de 3 pièces, la différence de loyer au m² est relativement faible, de l'ordre de 1,8€.

Les typologies ne se répartissent pas de la même façon dans l'habitat individuel et l'habitat collectif : en effet, ce sont les

Typologie des logements dans le parc social

Source : Données RPLS 2019
Traitement : Observatoire Local des Loyers 59 62

T3 qui dominent dans l'habitat collectif (46%) suivi des T4 et plus (27%) et des T2 (26%). Dans l'habitat individuel, les T4 et plus sont en large majorité (60%), suivis des T3 (34%). Les T2 sont très peu communs dans l'habitat individuel (6%), et les T1 inexistantes.

Le parc locatif social est en majorité composé de moyennes et grandes typologies : les T3 en constituent 44% et les T4 et plus 33%. A l'inverse, les studios sont particulièrement peu nombreux, puisqu'ils ne représentent que 2% du parc.

Loyers médians selon la typologie dans le parc social en €/m²



Source : Données RPLS 2019
Traitement : Observatoire Local des Loyers 59 62

Les T1 et les T2 du parc social sont plus grands que ceux du parc privé, les T3 sont de surface équivalente et les T4 sont plus petits. La surface moyenne dans le parc social est donc proche de celle du parc privé.

Analyse des loyers au regard de l'époque de construction

L'âge du parc locatif social

La majeure partie du parc locatif a été construite entre les années 1946 et 1990 (60%). C'est tout de même 39% du parc locatif social qui a été construit entre 1991 et aujourd'hui. On remarque que la construction du parc locatif s'est portée au fil du temps sur différents secteurs de l'agglomération. Ainsi, la construction de logement social sur la période 1919-1945 et pendant les Trente Glorieuses s'est portée quasi-exclusivement sur la ville d'Arras, puis à partir des années 70 une grande partie des logements sociaux a été construite dans le reste de l'agglomération, qui accueille depuis 1991 la majorité des constructions.

Loyers du parc locatif social selon l'époque de construction

Les loyers médians du parc social ont augmenté progressivement jusqu'aux années 1991-2005. Comme dans le parc locatif privé, la différence de loyer des logements construits entre 1991 et 2005 et les logements construits au cours des époques précédentes est importante. Après 2005, le loyer médian connaît une légère baisse (qui se retrouve également, quoique plus accentuée, dans le parc privé).

L'évolution des loyers dans le temps semble être corrélée au type d'habitat des logements construits plus qu'à leur typologie : les années 1991-2005 ne sont pas caractérisées par la construction de petites typologies au loyer médian plus élevé, au contraire. En revanche elles marquent un pic dans la construction de logements sociaux individuels, dont le loyer médian est plus important que celui de l'habitat collectif.

Epoque de construction	Ensemble	Arras	Hors Arras
Avant 1946	1%	100%	0%
1946 - 1970	30%	97%	3%
1971 - 1990	30%	50%	50%
1991 - 2005	16%	42%	58%
Après 2005	23%	35%	65%
Total	100%		

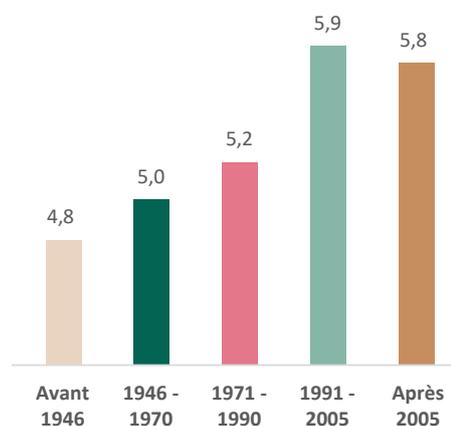
Répartition sur le territoire des logements du parc social selon leur époque de construction

Source : Données RPLS 2019

Traitement : Observatoire Local des Loyers 59 62

Loyers médians selon l'époque de construction

en €/m²



Source : Données RPLS 2019

Traitement : Observatoire Local des Loyers

59 62

Analyse des loyers au regard des dispositifs de financement

Les trois principaux types de financement présents sur le territoire

Les loyers des logements locatifs sociaux sont très liés à leurs modes de financement. Ces dispositifs conditionnent l'accès au logement et par conséquent les loyers fixés. Plusieurs grands dispositifs se sont succédés au fil du temps :

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 de 50% supérieur à celui de 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.

Les loyers et leur dispersion selon le type de financement

Les loyers médians et leur dispersion sont en lien avec les caractéristiques respectives de chaque mode de financement. Ainsi, les logements HLM sont ceux possédant le loyer médian le plus faible (5€/m²). Le loyer médian et la dispersion des loyers du PLA sont tirés vers le haut puisqu'il avait pour vocation d'accueillir une plus grande diversité de ménages (80% des ménages français) que le HLM Ordinaire. Le loyer médian des logements PLUS diffère peu de celui du PLA Ordinaire.

Quels sont les modes de financement les plus courants dans l'agglomération ?

Le HLM-O représente 46% des biens du territoire à l'étude, le PLA ordinaire et le PLUS respectivement 19%. À titre de comparaison, les dispositifs PLA1 et PLS que l'on retrouve sur d'autres territoires, ne constituent que 4% et 7% du parc social locatif de la CUA. 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 (56%) qui est la zone ayant bénéficié du plus grand nombre de constructions de logements sociaux avant 1970, et le PLUS, apparu ultérieurement, constitue une proportion plus importante de la Zone 2 que de la Zone 1.

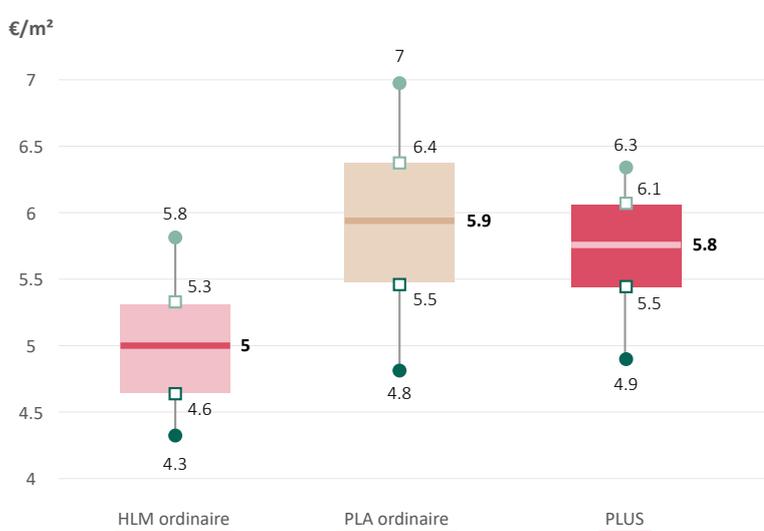
Type de financement	Arras	Hors Arras	Ensemble
HLM/O	56%	30%	46%
PLUS	11%	32%	19%
PLA ORDINAIRE	20%	17%	19%
PLS/PPLS/PCLS/PLA CFF	4%	12%	7%
PLA LM/PLATS/PLAI	3%	5%	4%
AUTRES FINANCEMENT AP 1977	2%	3%	3%
AUTRES : PLR/PSR, PLA D'INTEGRATION, PAP LOCATIF, PCL, PLI	3%	1%	2%

Répartition des logements sociaux par types de financements sur le territoire

Source : Données RPLS 2019

Traitement : Observatoire Local des Loyers 59 62

Loyers médians dans le parc locatif social selon le mode de financement



Source : Données RPLS 2019

Traitement : Observatoire Local des Loyers 59 62

Glossaire

ADIL : Agence interDépartementale d'Information sur le Logement

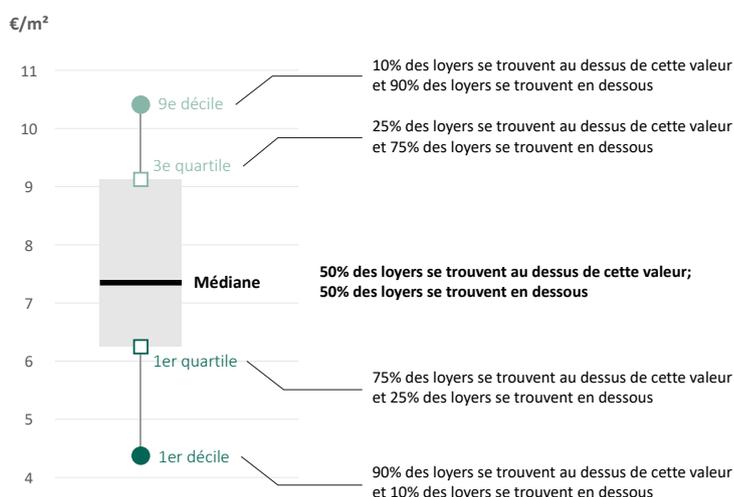
ANIL : Agence Nationale d'Information sur le Logement

CNT : Centre National de Traitement

CUA : Communauté Urbaine d'Arras

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 :



Type d'habitat

Le type d'habitat fait référence au caractère individuel ou collectif d'une construction à usage d'habitation.

Le type d'habitat est dit individuel quand une construction ne comprend qu'une seule unité de logement. Cela correspond généralement à des maisons individuelles non-divisées (qu'elles soient isolées ou mitoyennes).

Quand un même bâtiment comprend au moins deux unités de logement le type d'habitat est dit collectif. C'est le cas des maisons individuelles ayant été divisées en appartements et des immeubles d'appartements.

IRIS

Îlots 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, etc.

Loyer médian

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

PCLS : Prêt conventionné locatif social

PLS : Prêt locatif social

PPLS : Prêt pour le locatif social

PLA CFF : Prêt locatif aidé du Crédit foncier de France

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration

PLA LM : Prêt locatif aidé à loyer minoré

PLATS : Prêt locatif aidé très social

Typologie

La typologie désigne le nombre de pièces d'un logement. Conformément à la méthodologie du réseau des observatoires seules les pièces dites « de vie » sont comptabilisées : séjour, grande cuisine (plus de 12m²), salle à manger, chambre, bureau, grande mezzanine (plus de 1,80m de hauteur).

Zonage iso-loyers

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

Remerciements

Aux professionnels de l'immobilier qui ont participé à la collecte de l'observatoire et, pour certains, aux expérimentations précédant sa mise en place ; et dont les retours permettent d'améliorer, tous les ans, la méthodologie et la fiabilité des données.

Aux propriétaires bailleurs, sollicités annuellement pour transmettre à l'observatoire les informations relatives à leurs biens en location, pour la confiance qu'ils accordent à l'observatoire et le renouvellement de leur participation.

Aux partenaires et soutiens institutionnels de l'observatoire et de l'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais :

- La Communauté Urbaine d'Arras, qui a développé de longue date un partenariat avec l'ADIL au service d'une meilleure connaissance des problématiques liées à l'habitat sur le territoire,
- La DDTM, qui a soutenu et accompagné l'implantation de l'OLL sur le territoire de la CUA, accompagnement qui se poursuit aujourd'hui
- L'ANIL, qui assure les analyses et la fiabilité des résultats et participe à l'animation du réseau des observatoires ; à ce dernier, qui permet le partage d'expériences, d'outils et d'expertises en matière d'observation des loyers et des problématiques liées au logement entre ses membres et contribue à l'amélioration permanente des observatoires locaux des loyers.

DIRECTRICE DE PUBLICATION

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

RÉDACTION

Emilie ELLONG KOTTO et Rachel BAVDEK,
Chargées d'études

DATE D'ÉDITION

Novembre 2020

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).



**observatoires
des loyers.org**
le réseau des observatoires locaux

