

Résultats de l'étude 2020 des niveaux de loyers du parc privé

Décembre 2021



Table des matières

▶ Remerciements	4
▶ Propos introductifs	5
▶ Note méthodologique	6
▶ Périmètre d'observation	8
▶ Données de cadrage	9
▶ Résultats 2020	15
▶ Analyse des loyers du parc locatif social	20
▶ Récapitulatif des résultats	26
▶ Glossaire	28
▶ Liste des figures	29
▶ Liste des tableaux	30

Remerciements

L'année 2020 a été difficile pour l'ensemble de nos partenaires et nous les remercions pour leur collaboration, qui a permis à l'observatoire d'assurer la continuité de sa mission d'observation des loyers du territoire de la Communauté Urbaine d'Arras.

L'observatoire remercie tout particulièrement les professionnels de l'immobilier qui ont participé à cette troisième année de collecte, certains pour la première fois.

La réussite de la collecte 2020 revient également en grande partie **aux propriétaires bailleurs qui ont accepté de participer à l'enquête téléphonique.**

Enfin, l'observatoire remercie ses partenaires et soutiens institutionnels qui ont eux aussi su se montrer disponibles et investis malgré les bouleversements et défis d'organisation entraînés par le contexte sanitaire :

- 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.

Propos introductifs

La genèse de l'observatoire

Dès 2016, la Communauté Urbaine d'Arras (CUA) 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 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.

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. 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.

Une collecte 2020 adaptée au contexte sanitaire

L'observatoire a entamé en 2020 sa troisième année de collecte de données locatives nécessaires à la réalisation de l'étude. 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 tandis que la collecte auprès des propriétaires bailleurs a été effectuée entre septembre et novembre 2020.

La crise sanitaire a impacté les activités de l'observatoire et des ses partenaires, notamment les professionnels de l'immobilier contraints de fermer leurs agences, développer le télétravail, recourir au chômage partiel, etc. L'observatoire a toutefois su assurer le déroulement des collectes en s'adaptant aux contraintes techniques et organisationnelles posées par cette situation exceptionnelle.



Fig. 1 : Chronologie de l'OLL de la CUA

Note méthodologique

Les résultats présentés dans cette publication sont issus de la collecte 2020 effectuée sur le territoire de la Communauté Urbaine d'Arras (CUA).

Les 1876 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 (Recensement de la population) 2016 et du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) 2020.

Un travail en réseau

Les observatoires sont constitués en réseau : 32 observatoires étudient 53 agglomérations.

Fig. 2 : La carte du réseau des observatoires



Les observatoires du réseau suivent une méthodologie commune élaborée par un Comité Scientifique composé d'experts indépendants et placé sous la tutelle du Ministère de la Transition écologique (auquel a été rattaché en 2020 le Ministère du Logement). Ce fonctionnement garantit l'intégrité, la solidité et la neutralité des études du réseau.

L'organisation en réseau facilite aussi le partage d'expertise, l'échange d'expériences et la mise en commun d'outils et de solutions techniques.

Les étapes de la production de l'étude sur les loyers du parc privé

- 1 Réception des objectifs de collecte calculés par le CNT (ANIL) de façon à être représentatifs du parc locatif
- 2 Collecte des données auprès des professionnels de l'immobilier et des propriétaires bailleurs
- 3 Nettoyage, tri et contrôle des données
- 4 Envoi des données propres au CNT (ANIL) pour contrôles complémentaires et pondération
- 5 Réception des données pondérées
- 6 Analyse des données et réalisation des publications

Fig. 3 : Les étapes de la production de l'étude sur les loyers du parc privé

Le bilan de la collecte 2020

Au terme de la collecte 2020, 1876 références louées vides ont été retenues. Ces 1876 références représentent 18% du parc locatif privé de l'agglomération (ANIL, selon RP 2016 INSEE).

Parmi les 1876 références de logements vides récoltés sur le périmètre de la Communauté Urbaine, 371 proviennent de l'enquête en gestion directe et 1505 sont issus de la collecte auprès des professionnels de l'immobilier.

Le volume de données collectées a augmenté de 15% par rapport à 2019, ce qui améliore la précision des données et augmente le nombre de résultats qui peuvent être diffusés.

Quelques précisions méthodologiques

► Pour être intégré à l'étude, un logement doit être :

 Une résidence principale

 A usage d'habitation

 En location privée : les personnes qui y résident paient un loyer et la gestion de la location est faite par ou pour le compte d'une personne physique

 Un logement dit « ordinaire »

 Non vacant

 En location non meublée

► Sont donc exclus :

 Les résidences secondaires et les locations saisonnières et touristiques

 Les locations commerciales

 Les logements dits sociaux et les hébergements à titre gratuit ou avec loyer de faveur

 Les logements « en résidence offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, pour personnes handicapées...) » (INSEE, 2020).

 Les logements n'ayant pas eu de locataire dans l'année

 Les locations meublées

► Les meublés

Les références de logements en location meublée sont collectées et transmises à l'ANIL, mais à ce jour les niveaux de loyer sur ce type de location ne sont pas calculés.

► Points de vigilance :

- Les données INSEE utilisées comme données de contexte sont relatives à l'année 2016, tandis que les résultats de l'étude de l'Observatoire et les données du RPLS portent sur l'année 2020.
- 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 que le loyer moyen, et donc plus représentatif de l'ensemble considéré dans le cas d'étude présent. Le loyer au m² constitue 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

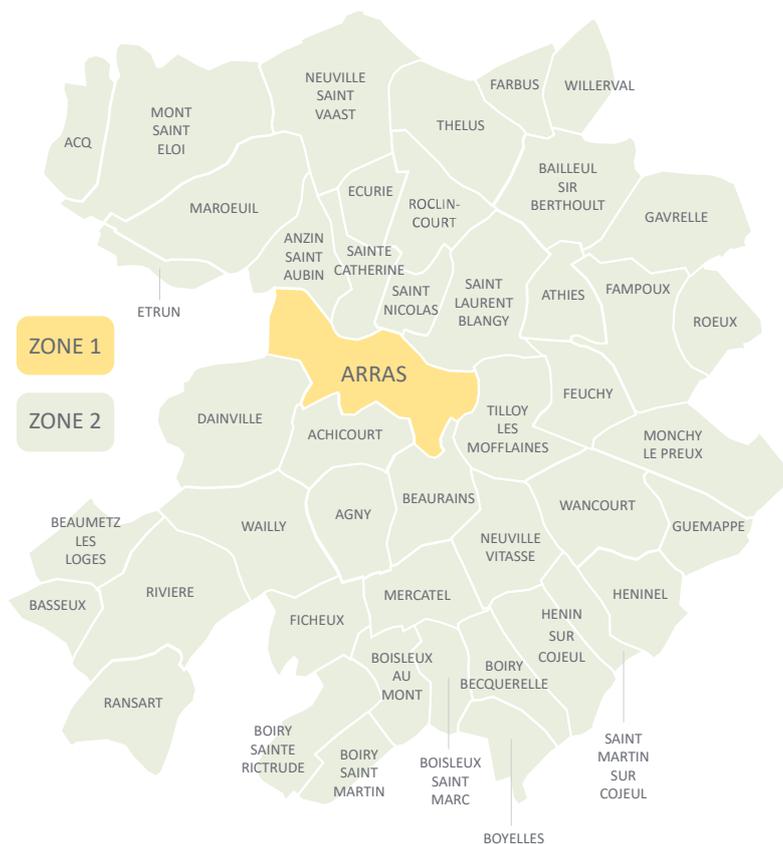
L'étude des loyers du parc locatif privé porte sur le périmètre de la Communauté Urbaine d'Arras, composée de 46 communes. Pour l'étude des loyers du parc privé l'agglomération a été divisée en 2018 en 2 zones d'observation, établies en collaboration avec la CUA et l'ANIL :

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

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.

Fig. 4 : Les 2 zones observées par l'Observatoire Local des Loyers de la CUA



Données de cadrage

Caractéristiques du parc locatif privé de la CUA

► Les caractéristiques du territoire

Selon le RP 2016 (INSEE) la Communauté Urbaine d'Arras recense 107 608 habitants, dont 38% résident dans la ville-centre.

Le parc de logements de l'agglomération compte 48 303 résidences principales (maisons ou appartements) dont 9381, soit 19,4% sont des locations privées louées vides.

Le territoire comporte également une petite proportion de résidences principales en location meublée : 768, soit 1,9% du parc résidentiel (Tab.1).

Tab. 1 : Quelques chiffres sur le territoire issus du recensement de l'INSEE 2016

	ARRAS		HORS ARRAS		ENSEMBLE
	EFF	%	EFF	%	
Population	40 883	38%	66 725	62%	107 608
Nombre de résidences principales	20 312	42%	27 991	58%	48 303
Dont locatif privé loué vide	5 810	62%	3 571	38%	9 381
Dont locatif privé loué meublé	651	85%	117	15%	768
Dont locatif social	6 739	62%	4 162	38%	10 901

Tab. 2 : Répartition du parc locatif privé loué vide dans l'agglomération

	ARRAS		HORS ARRAS		ENSEMBLE	
	EFF	%	EFF	%	EFF	%
Parc locatif loué vide	5 810	100%	3 571	100%	9 381	100%
Dont individuel	918	16%	2353	66%	3270	35%
Dont collectif	4892	84%	1218	34%	6111	65%

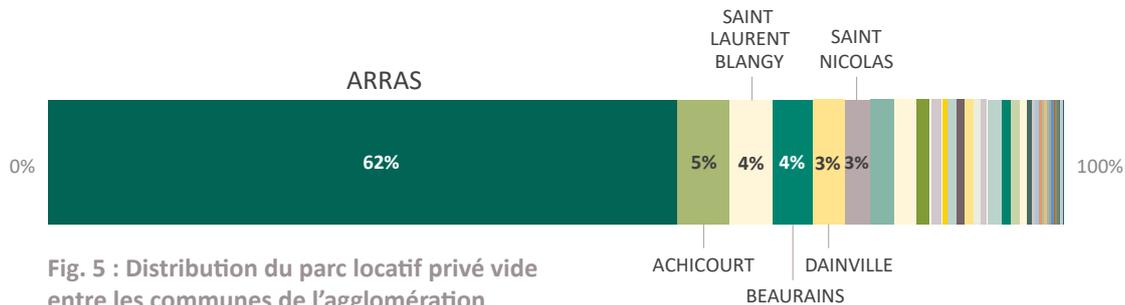


Fig. 5 : Distribution du parc locatif privé vide entre les communes de l'agglomération

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

Les cartes ci-contre représentent le poids du parc en location privée vide (Fig. 6) et du parc en location meublée (Fig. 7) de chaque commune de l'agglomération.

Le taux de locations privées vides est beaucoup plus élevé à Arras où il atteint 29% du parc résidentiel de la commune. Dans les autres communes il est inférieur à 19% (Fig. 6).

On remarque que ce ne sont pas nécessairement les communes en périphérie immédiate d'Arras (Beaurains, Achicourt, Saint-Nicolas, Saint-Laurent-Blangy, etc.) qui présentent les taux de parc locatif les plus importants. Toutefois, en raison de leur poids démographique, leur parc locatif représente une part non-négligeable du parc locatif total de l'agglomération. La ville d'Arras à elle seule concentre 62% du parc locatif vide de la CUA (Fig.5).

Les taux de locations meublées sont d'un ordre de grandeur bien plus modeste que la location vide. Arras est de loin la commune avec le taux le plus important de locations meublées. Elle représente 3,2% de son parc résidentiel (Fig. 7).

► La distribution de l'habitat collectif et individuel

L'habitat collectif représente 65% du parc locatif privé loué vide de l'agglomération, avec une proportion beaucoup plus importante dans la Ville-Centre (84%) et bien plus faible en périphérie d'Arras (34%; Tab.2).

Répartition des typologies du parc locatif privé

- Une majorité de T2 à Arras contre une majorité de T4 et plus en périphérie

Au sein du parc locatif privé loué vide de l'agglomération les grandes typologies (4 pièces et plus) comptent pour 39% des logements et les 2 et 3 pièces se partagent 50% du parc. Les studios sont en plus faible proportion (11%).

Cette distribution des typologies varie selon les zones de l'agglomération et le type d'habitat.

- Dans la ville-centre d'Arras petites, moyennes et grandes typologies sont représentées de façon relativement équilibrée, avec toutefois une prévalence des T2.
- La périphérie d'Arras est caractérisée par une sur-représentation des grandes typologies et compte 63% de T4 et plus. A l'inverse les T1 y sont très rares (2%).

- Des zones qui ne présentent pas les mêmes typologies d'appartements

Si les 2 zones comportent une proportion d'appartements T2 relativement similaire, les autres typologies y sont présentes en proportion bien distinctes : seuls 5 % des appartements de la zone 2 sont des studios, tandis qu'ils représentent 1/5ème des appartements de la Ville-Centre. Les T3 et les T4 et plus sont présents en proportions nettement plus importantes dans la zone 2.

- Une typologie de maisons relativement semblable d'une zone à l'autre

Le profil de typologie des maisons diffère peu selon la zone de l'agglomération. On trouve un peu plus de T3 en zone 1 et un peu plus de T4 et plus en zone 2.

Tab. 3 : Typologie des logements selon la zone de l'agglomération

Tout type d'habitat	T1	T2	T3	T4+	TOTAL
Toutes zones	11%	27%	23%	39%	100%
Zone 1	17%	34%	25%	24%	100%
Zone 2	2%	14%	21%	63%	100%

Apparts	T1	T2	T3	T4+	TOTAL
Toutes zones	17%	40%	29%	15%	100%
Zone 1	20%	40%	27%	13%	100%
Zone 2	5%	37%	37%	21%	100%

Maisons	T1	T2	T3	T4+	TOTAL
Toutes zones	0%	3%	13%	84%	100%
Zone 1	0%	4%	15%	81%	100%
Zone 2	0%	3%	12%	85%	100%

Répartition des époques de construction des logements du parc locatif privé

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. La répartition spatiale des logements selon l'époque de construction du bâti illustre aussi les dynamiques de développement résidentiel de l'agglomération.

Le parc locatif privé de la CUA est globalement récent, puisque 38% des logements ont été construits après 1990.

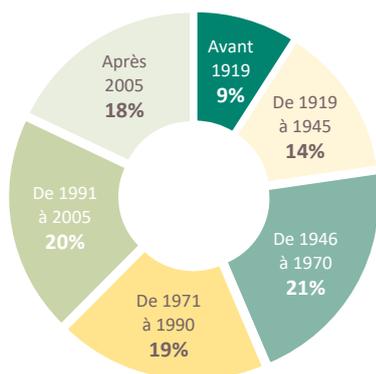


Fig. 9 : L'âge du parc locatif privé loué vide de la CUA

► 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 :

- Arras présente une proportion plus importante de logements construits avant 1919. Ils représentent 13% de son parc locatif, contre 3% de celui de la zone 2.
- La périphérie d'Arras possède un parc de logements plus récent, les logements construits après 2005 constituant 1/4 de son parc locatif (contre 14% dans la Ville Centre).

Tab. 4 : Époque de construction des logements selon la zone de l'agglomération

	Zone 1	Zone 2
Avant 1919	13%	3%
1919-1945	14%	13%
1946-1970	20%	22%
1971-1990	18%	21%
1991-2005	21%	17%
Après 2005	14%	24%
Total	100%	100%

► Relation entre époque de construction et 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 construites après 1990 ou à l'inverse anciennes (avant 1919).
- Le parc récent (après 2005) semble privilégier les appartements T2 et T3.
- Les studios sont plus présents dans les constructions anciennes (propriétés divisées) et les constructions de la période 1971-2005. On en trouve moins dans les constructions récentes.
- 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.

Tab. 5 : Répartition des typologies en fonction du type d'habitat et de l'époque de construction

ÉPOQUES DE CONSTRUCTION	APPARTEMENTS					MAISONS					TOTAL
	ENSEMBLE	T1	T2	T3	T4 et+	ENSEMBLE	T1	T2	T3	T4 et+	
Avant 1919	80%	14%	28%	26%	12%	20%	0%	2%	3%	15%	100%
1919-1945	56%	9%	21%	17%	8%	44%	0%	2%	6%	36%	100%
1946-1970	54%	8%	21%	15%	10%	46%	0%	1%	6%	39%	100%
1971-1990	58%	15%	23%	13%	7%	42%	0%	1%	5%	36%	100%
1991-2005	76%	15%	29%	20%	12%	24%	0%	1%	3%	21%	100%
Après 2005	74%	6%	33%	26%	9%	26%	0%	1%	4%	22%	100%
Total général	65%	11%	26%	19%	10%	35%	0%	1%	5%	29%	100%

L'ancienneté d'emménagement des locataires

► Définition et utilité de la variable

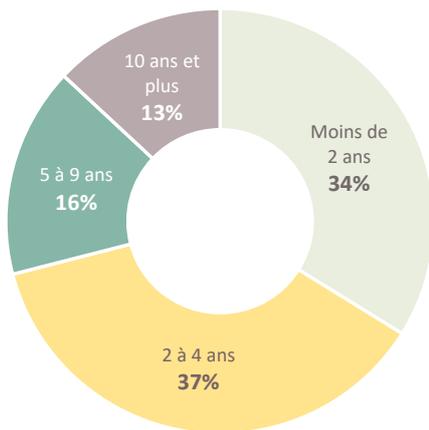
La mobilité des locataires renseigne sur la dynamique du marché de la location. Pour l'étudier, on distingue les logements dont les locataires ont emménagé dans l'année (leurs loyers sont dits « de marché ») et ceux dont les locataires sont stables (pour la collecte 2020, on considère les locataires stables ceux qui ont emménagé avant 2019) 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.

► Un tiers de locataires mobiles dans le parc loué vide

Selon le RP 2016 de l'INSEE 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'accession à la propriété.

Fig. 10 : Ancienneté d'occupation dans le parc loué vide de l'agglomération



► Plus de 50% de locataires mobiles dans les meublés

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 (53% contre 34%) et de faibles proportions de locataires de plus de 5 ans d'ancienneté (qui constituent toutefois 13% des locataires de meublés).

Tab. 6 : Ancienneté d'occupation selon le type de bail

	Moins de 2 ans	2 à 4 ans	5 à 9 ans	10 ans et plus
Meublé	53%	34%	8%	5%
Vide	34%	37%	16%	13%

► La mobilité des locataires, une question de typologie et de type d'habitat

La mobilité des locataires est principalement dépendante :

- du nombre de pièces : plus le nombre de pièces augmente, plus le taux de locataires stables augmente.
- du type d'habitat : à nombre de pièces égal, les maisons auront un taux de locataires stables plus important que les appartements.

La zone 2 se caractérisant par une plus forte proportion de maisons, en moyenne plus grandes que les appartements, le taux de locataires mobiles y est globalement plus faible.

Tab. 7 : Ancienneté d'occupation selon la zone et le type d'habitat

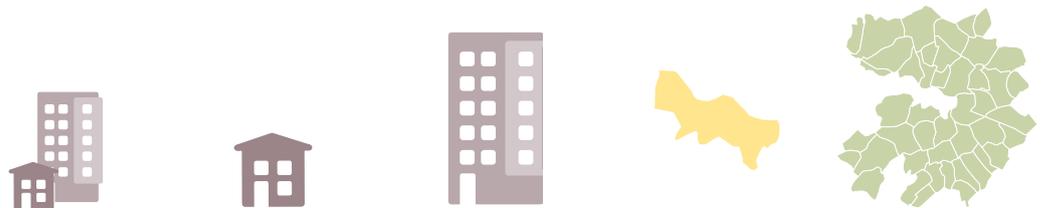
	Mobile	Stable
Ensemble de l'agglomération	34%	66%
Maisons	28%	72%
Appartements	37%	63%
Zone 1	36%	64%
Maisons	29%	71%
Appartements	37%	63%
Zone 2	31%	69%
Maisons	27%	73%
Appartements	37%	63%

Résultats 2020

Vue d'ensemble

En 2020 **1876 références** ont été collectées. Le loyer médian du parc locatif privé loué vide s'élève à **9,3€/m²**

Cela signifie que 50% des biens de l'agglomération ont un loyer au m² inférieur à 9,3€/m² et 50% un loyer supérieur à 9,3€/m².



	Ensemble	Maisons	Appartements	Zone 1	Zone 2
Effectifs	1876	400	1476	1388	488
Surface moyenne	68 m ²	94 m ²	54 m ²	60 m ²	83 m ²
Q1	7,8 €	6,8 €	8,7 €	8,5 €	7,1 €
Loyer médian (au m ²)	9,3 €	7,9 €	10,1 €	9,9 €	8,3 €
Q3	10,9 €	9,1 €	11,9 €	11,7 €	9,4 €
Loyer moyen (au m ²)	8,6 €	7,6 €	9,5 €	9,2 €	7,8 €

Tab. 8 : Typologie des logements selon la zone de l'agglomération

Loyers, type d'habitat et surface

- Des appartements plus petits donc au loyer plus élevé

L'échantillon collecté comprend **400 maisons** et **1476 appartements**. On constate que le loyer médian diffère sensiblement selon le type d'habitat (individuel/collectif).

Ainsi le loyer médian des maisons est de **7,9€/m²**, et celui des appartements, plus élevé, est de **10,1€/m²**.

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 (54m² contre 94m² selon les données OLL), le loyer médian au m² des appartements est plus élevé que celui des maisons.

- 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 (CF. Glossaire) du loyer médian des appartements est de **3,2€** contre **2,3€** pour les 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 appartements 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.

D'autres effets liés à la localisation mais plus difficiles à quantifier entrent en jeu, tels que le cadre de vie, le niveau de revenu des habitants de la commune, la qualité de ses équipements, la distance et la facilité d'accès à la Ville-Centre, etc. On peut aussi penser au niveau de la taxe foncière, qui varie selon les communes.

- Le facteur localisation, important mais difficile à quantifier

Au sein du parc d'appartements en location le loyer médian est plus élevé dans la Ville-Centre : il est de 10,3€/m² à Arras et 9,3€/m² en périphérie, une différence qui s'élève donc à 1€/m². Un des facteurs expliquant cette différence est la surface moyenne, les appartements tendant à être plus petits dans la Ville-Centre et plus grands en périphérie.

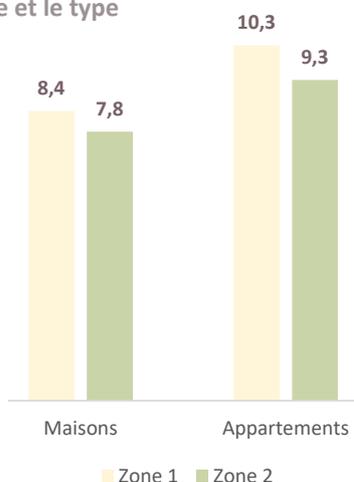
On observe aussi une différence de loyer selon la zone pour les maisons, celles de la Ville-Centre présentant un loyer médian de 8,4€/m², soit 0,6€/m² de plus que celles situées en dehors d'Arras.

Toutefois, dans le cas des maisons on ne peut pas expliquer la différence de loyer médian par la différence de surface, puisque ces dernières sont en moyenne plus petites en périphérie que dans la Ville-Centre. En plus d'être plus petites, les maisons situées en périphérie sont fréquemment accompagnées d'un jardin ou d'un garage, compris dans le loyer, on s'attendrait donc à ce que le loyer au mètre carré soit plus important.

S'il ne l'est pas c'est parce que la localisation est un facteur déterminant dans le loyer.

Ainsi le cas des maisons est différent, car ces dernières sont en moyenne plus petites en périphérie que dans la Ville-Centre. Par ailleurs, les maisons en périphérie possèdent fréquemment des éléments de confort tels qu'un jardin ou un garage, éléments qui accompagnent plus rarement les maisons de ville. Pourtant les maisons situées à Arras ont un loyer en moyenne 0,6€ plus élevé que celles situées en périphérie. Le facteur localisation est donc important, puisque le loyer des maisons localisées à Arras reste plus élevé; mais il est en partie compensé par les caractéristiques de l'habitat individuel des 2 zones.

Fig. 11 : Loyers médians selon la zone et le type d'habitat

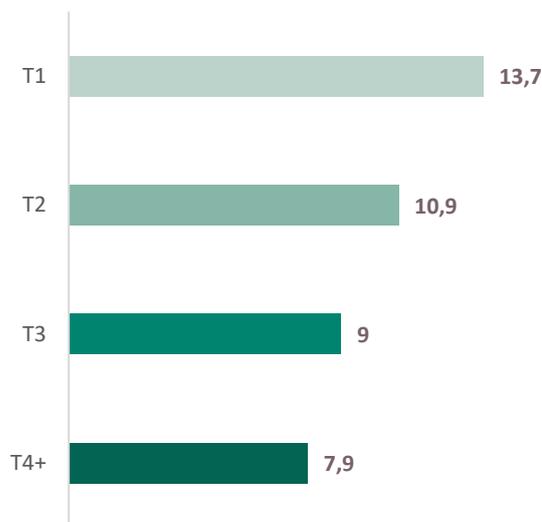


Analyse des loyers en fonction de la typologie

Plus un logement comporte de pièces, plus le loyer médian est faible. Ainsi, entre les studios et les logements de 4 pièces ou plus on constate un écart de loyer médian de 5,8€/m².

Ce sont d'ailleurs les studios qui s'écartent le plus du loyer médian de l'ensemble : entre le loyer médian des studios (13,7€/m²) et le loyer médian d'ensemble (9,3€/m²) on calcule un écart de 4,4€/m².

Fig. 12 : Loyers médians selon la typologie



Tab. 9 : Loyer médian par zone et par typologie dans le parc locatif privé loué vide de la CUA

		T1	T2	T3	T4+
Zone 1	Loyer médian (€/m ²)	13,7	10,8	9,2	8,2
	Loyer mensuel moyen (€)	324	455	595	796
Zone 2	Loyer médian (€/m ²)	ND	10,9	8,7	7,8
	Loyer mensuel moyen (€)	ND	479	587	716

Analyse des loyers en fonction de l'époque de construction

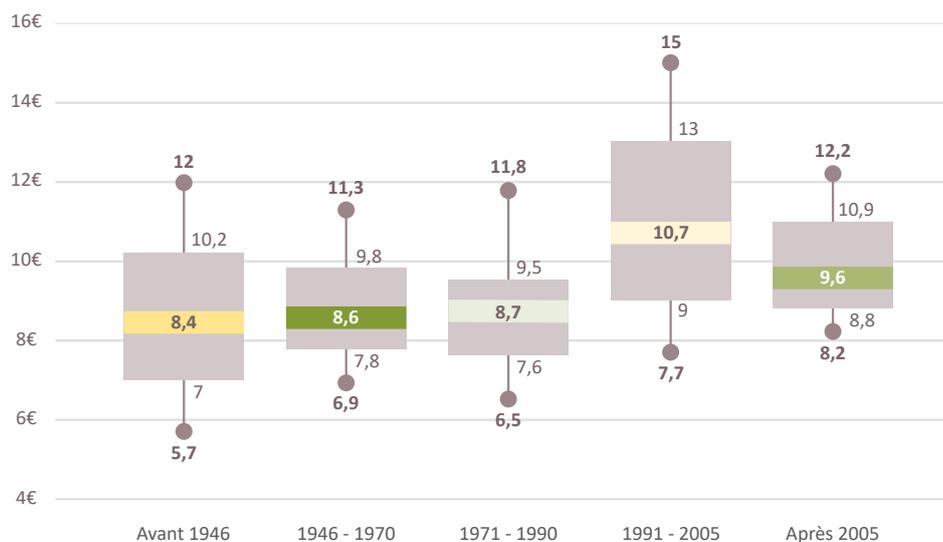


Fig. 13 : Dispersion des loyers selon l'époque de construction

► Tendances générales

Les logements construits avant 1991 ont dans l'ensemble des loyers médians plus faibles :

- Les grandes typologies (T4+) sont en proportions importantes.
- Le bâti, plus ancien, est potentiellement plus dégradé.

Les logements construits entre 1991 et 2005 ont le loyer médian le plus élevé : 10,7€/m² ainsi que :

- Les loyers au m² les plus hétérogènes.
- Une forte proportion de petites typologies (15% de studios).

Le loyer médian des logements construits après 2005 est relativement élevé (9,6€/m²) :

- La distribution des loyers au m² est plutôt homogène.
- Cette génération de logements comporte habituellement une part importante de **produits d'investissement locatif** : les avantages fiscaux pour les investisseurs s'accompagnent d'un plafonnement des loyers.
- La construction récente est plus soutenue en périphérie et privilégie la production de T2 et T3.

► L'exception des logements construits entre 1946 et 1970

Si quelle que soit leur ancienneté le loyer médian des appartements est plus élevé que celui des maisons, la période 1946-1970 représente une exception : la différence de loyer médian entre les appartements et les maisons bâties à cette époque est relativement faible.

Cela s'explique en grande partie par la convergence de la surface moyenne des maisons et des appartements construits à cette époque : les appartements sont en moyenne plus grands et les maisons plus petites, les premiers ont donc un loyer médian/m² mécaniquement tiré vers le bas et les secondes un loyer médian mécaniquement tiré vers le haut.

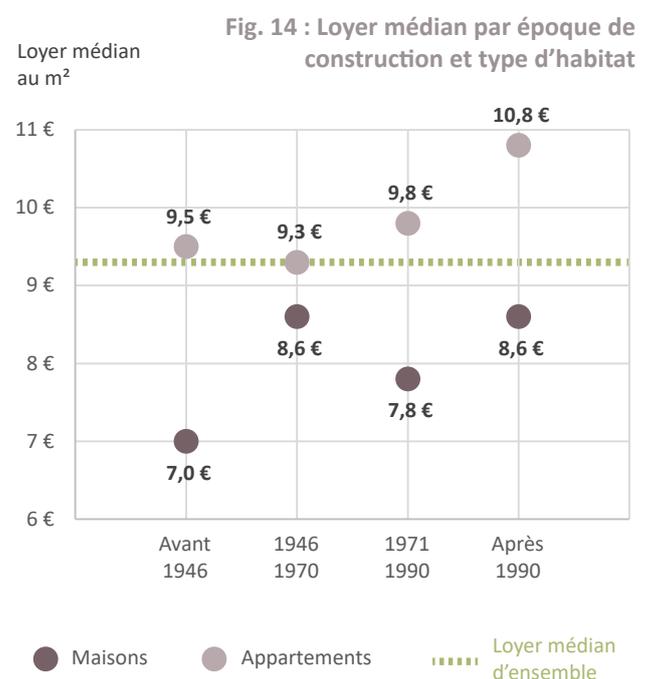


Fig. 14 : Loyer médian par époque de construction et type d'habitat

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 dont 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 »

Tab. 10 : Loyer médian selon la zone et la mobilité du locataire

	Ensemble	Zone 1	Zone 2
Mobile	9,4€	10,7€	8,2€
Stable	9,2€	9,7€	8,4€

- L'ancienneté du locataire n'a pas le même impact selon la zone de l'agglomération

L'influence de la mobilité du locataire sur le loyer médian est variable selon la zone de l'agglomération :

- Dans la Ville d'Arras le loyer des locataires mobiles est effectivement plus élevé d'1€/m² que celui des locataires stables.
- En revanche dans la périphérie d'Arras le loyer médian des locataires stables semble être légèrement plus élevé que celui des locataires mobiles. Ce phénomène n'est pas lié au type d'habitat ni à la typologie des logements puisque les locataires stables tendent à louer des logements plus grands et à être plus souvent locataires de maisons que les locataires mobiles.



Fig. 15 : Loyer médian au m² selon la mobilité du locataire

- L'ancienneté des locataires impacte plus fortement les loyers des T2

L'ancienneté du locataire semble avoir une influence plus marquée sur le loyer des T2 que des autres typologies. En comparaison avec les locataires stables, les locataires mobiles des T2 ont non seulement un loyer médian plus élevé (+0,7€/m²) mais aussi des loyers qui, quand ils sont situés sous le loyer médian, s'en éloignent peu.

Tab. 11 : Distribution des loyers des locataires mobiles et stables de T2

	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
Mobile	9,7€	10,6€	11,3€	12,1€	13€
Stable	8,2€	9,4€	10,6€	11,9€	13,1€

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 2020.

Le parc social de l'agglomération est composé de 11 572 logements. La carte ci-contre (Fig.16) illustre la part de parc social dans le parc résidentiel de chacune des communes de l'agglomération.

► Une concentration territoriale du parc social

Le parc social de la Communauté Urbaine d'Arras comporte un peu plus de logements que le parc locatif privé.

Les quelques 6 840 logements sociaux de la ville d'Arras représentent 59% du parc locatif social de l'agglomération et 33% du parc résidentiel de la commune.

Le taux de parc social de Saint-Nicolas et Saint-Laurent-Blangy dépasse celui d'Arras (respectivement 39% et 34%), tandis qu'Achicourt et Beaurains comportent elles aussi une part non négligeable de parc social dans leur parc résidentiel (respectivement 36% et 24%). C'est ce qu'illustre la carte en Fig. 16.

Au total ces 6 communes concentrent 93% du parc de l'agglomération (Fig.17), on a donc un parc social territorialement plus concentré que le parc locatif privé.

► Un parc collectif plus important que dans le parc privé

Le parc social se compose à 81% de logement collectif (contre 65% dans le parc locatif privé).

Tab. 12 : Proportions d'habitat collectif et individuel du parc social de la CUA

	COLLECTIF	INDIVIDUEL	ENSEMBLE
ARRAS	52%	8%	59%
HORS ARRAS	29%	12%	41%
ENSEMBLE	81%	19%	100%

Taux de logements locatifs sociaux

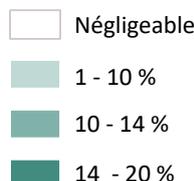


Fig. 16 : Part du parc locatif social dans le parc résidentiel communal

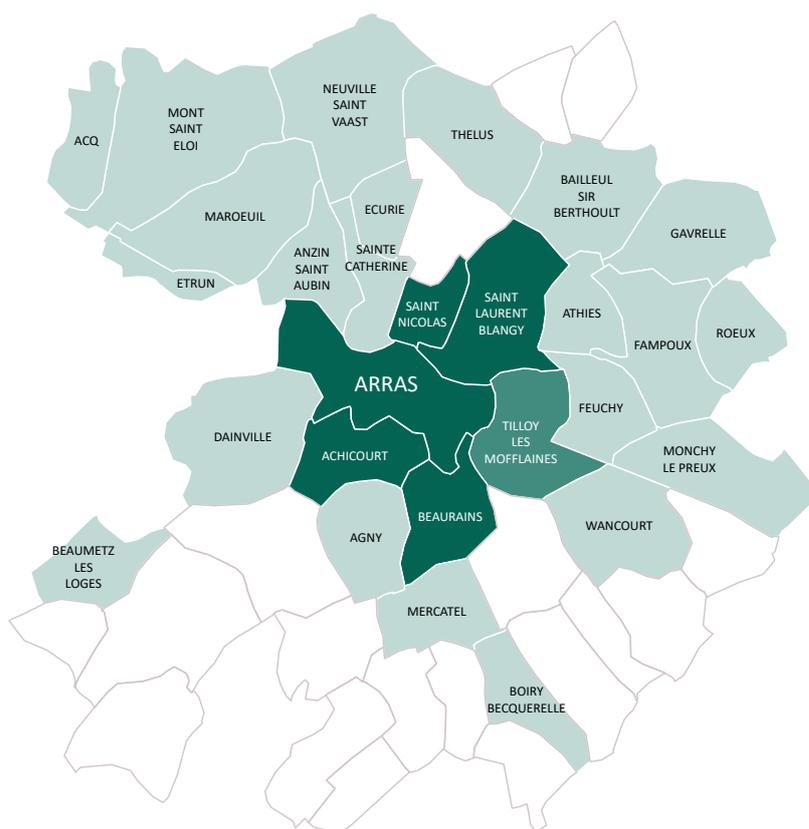


Fig. 17 : Distribution du parc locatif social entre les communes de l'agglomération



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

Tab. 13 : Caractéristiques du parc locatif social de la CUA en 2020

	Ensemble	Maisons	Appartements	Zone 1	Zone 2
Effectifs	11572	2209	9363	6840	4732
Surface moyenne	68 m ²	81 m ²	65 m ²	66 m ²	71 m ²
Q1	4,9 €	5,1 €	4,8 €	4,8 €	5 €
Loyer médian (au m ²)	5,4 €	5,9 €	5,3 €	5,2 €	5,6 €
Q3	6,1 €	6,3 €	6 €	6 €	6,2 €
Loyer mensuel moyen	373 €	457 €	353 €	353 €	402 €

► Un loyer médian bien inférieur à celui du parc privé

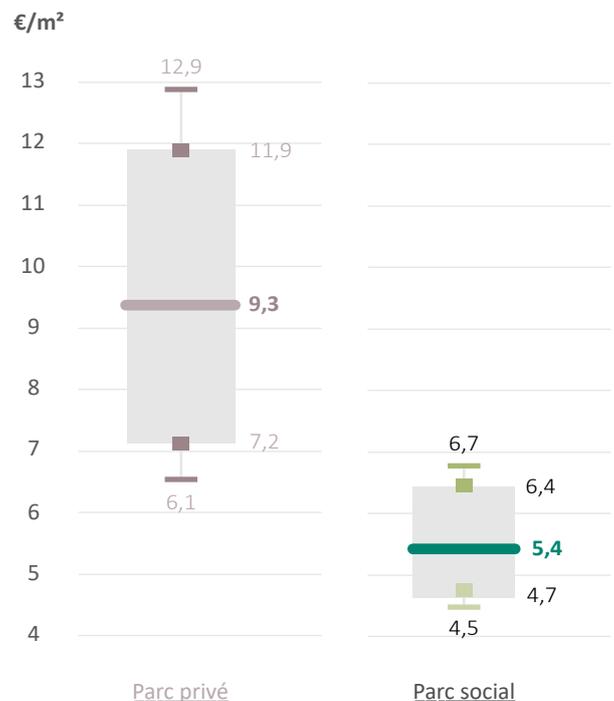
Si dans la CUA la surface moyenne des logements du parc social est quasiment identique à celle du parc privé (68m²), le loyer médian dans le parc social (5,4€/m²) est bien inférieur à celui du privé (9,3€/m²).

Comme l'illustre le graphique ci-contre (Fig.18) les loyers du parc social sont aussi beaucoup plus homogènes que ceux du parc locatif privé. Cela se manifeste surtout dans les valeurs extrêmes hautes : si l'écart de loyer médian entre le parc privé et le parc social n'est «que» de 3,9€, il y a 6,2€ de différence entre le 9ème décile du parc privé et celui du parc social. Le parc social, destiné à des ménages avec un plafond de ressources limité, propose des loyers maîtrisés.

Dans le parc social le type d'habitat et la localisation influent peu sur le loyer médian : il y a 0,6€ de différence de loyer entre les maisons et les appartements et 0,4€ de différence entre les logements situés à Arras et ceux situés hors de la Ville-Centre (Tab.13).

Contrairement à ce que l'on observe dans le parc privé, dans le parc social le loyer médian des maisons est supérieur à celui des appartements, dans les 2 zones et ce malgré une surface moyenne plus importante dans l'habitat individuel que dans l'habitat collectif (Tab.13).

Fig. 18 : Dispersion des loyers dans le parc social (comparaison avec le parc privé)



Pour une illustration des valeurs de dispersion (médiane, quartiles, déciles), consulter le *Glossaire*, entrée «Dispersion» en p.28

Analyse des loyers au regard de la typologie des biens

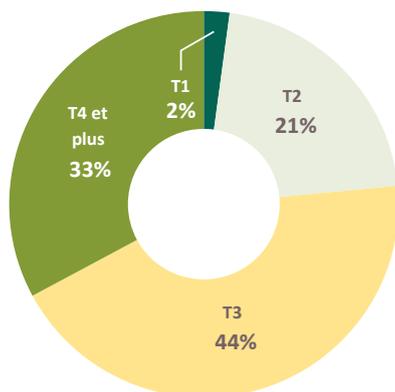


Fig. 19 : Typologie des logements dans le parc social

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.

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€.

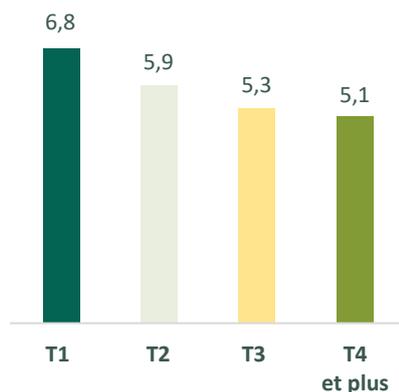


Fig. 20 : Loyers médians du parc social par typologie de logements

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

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.

Analyse des loyers au regard de l'époque de construction

- Un parc initialement formé entre 1945 et 1990

Tab. 14 : Répartition sur le territoire des logements du parc social selon leur époque de construction

	Communauté Urbaine d'Arras		Arras	Hors Arras
	Nombre	Pourcentage		
Avant 1919	129	1%	86%	14%
1919-1945	179	2%	72%	28%
1946-1970	3535	31%	95%	5%
1971-1990	3513	30%	49%	51%
1991-2005	1508	13%	43%	57%
Après 2005	2708	23%	32%	68%

61% du parc locatif a été construit entre les années 1946 et 1990.

La construction du parc locatif s'est portée au fil du temps sur différents secteurs de l'agglomération.

Ainsi c'est la ville d'Arras qui a hébergé l'essentiel des logements sociaux produits sur la période 1919-1945 et pendant les Trente Glorieuses.

A partir des années 70 une part croissante de logements sociaux a été construite dans le reste de l'agglomération, qui accueille depuis 1991 la majorité des constructions.

► Mais une nouvelle accélération de la production de logements sociaux après 2005

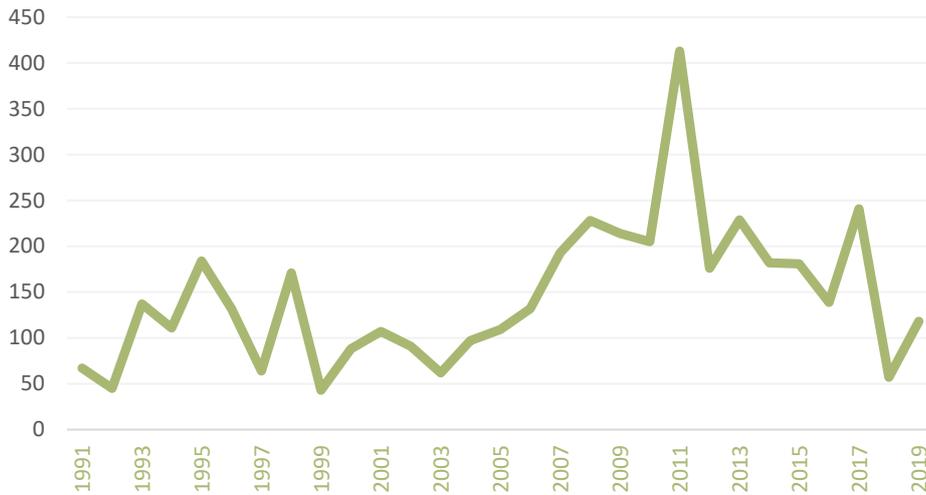


Fig. 21 : Production annuelle de logements sociaux dans la CUA depuis 1991

Après 2005 on observe un regain de production de logement social : en 15 ans (2005-2020) plus de 2 700 logements ont été produits.

► Les logements sociaux récents ont un loyer légèrement plus élevé

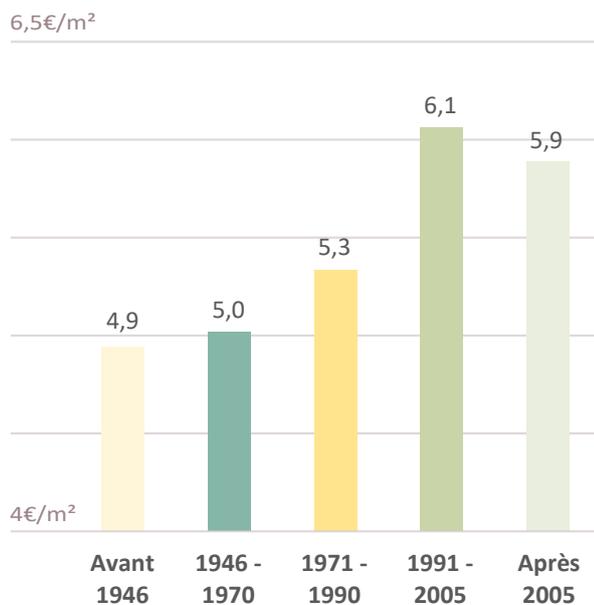


Fig. 22 : Loyers médians selon l'époque de construction (en €/m²)

- Le loyer médian des logements construits après 1990 est un peu plus élevé que celui du parc construit entre 1945 et 1990.
 - Outre la vétusté, le type d'habitat construit est susceptible d'expliquer l'évolution des loyers du parc social dans le temps.
- Les années 1991-2005 marquent notamment un pic dans la construction de logements sociaux individuels, dont le loyer médian est plus important que celui de l'habitat collectif.
- La typologie des logements construits ne semble pas être en lien avec l'évolution des loyers.

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. 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 puis a été successivement remplacé par le PLA puis le PLUS.

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, mis en place à partir de 1990, remplace le PLA. Les loyers sont compris entre 5,1€/m² et 6,7€/m² selon les régions.

Les acronymes des autres modes de financement du parc social sont détaillés dans le *Glossaire*, p.28

- 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.

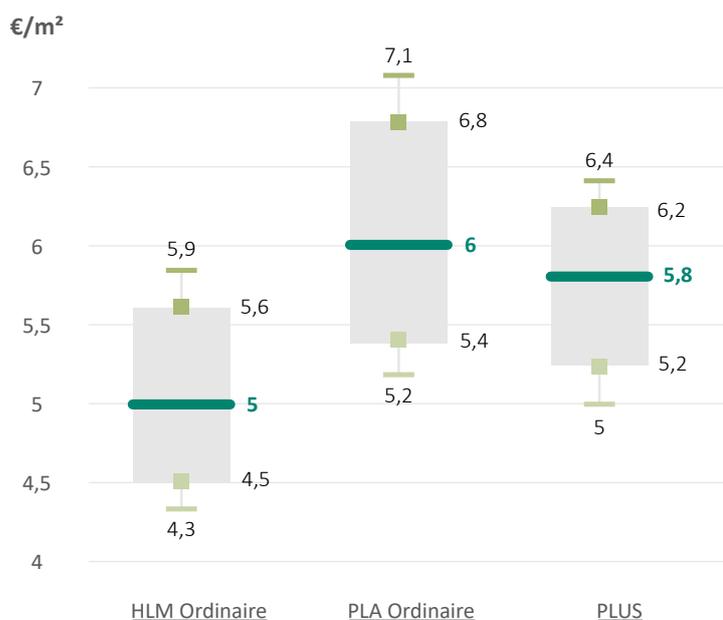
- Quels sont les modes de financement les plus courants dans l'agglomération ?

Le HLM-O représente 45% des logements sociaux du territoire, le PLA ordinaire et le PLUS respectivement 19%. 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. On ne retrouve pas ces dispositifs dans les mêmes proportions selon les zones : ainsi 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 tandis que le PLUS, apparu ultérieurement, est en proportion plus importante dans la périphérie d'Arras que dans la Ville Centre.

Tab. 15 : Répartition des logements sociaux par modes de financement sur le territoire

TYPE DE FINANCEMENT	ARRAS	HORS ARRAS	ENSEMBLE	
	%	%	EFF.	%
HLM/O	33%	12%	5227	45%
PLUS	7%	13%	2345	20%
PLA ordinaire	12%	7%	2172	19%
PLS/PPLS/PCLS/PLA CFF	2%	5%	813	7%
PLA LM/PLATS/PLAI	2%	2%	438	4%
Autres financements après 1977	1%	1%	221	2%
AUTRES : PLR/PSR, PLA d'intégration, PAP locatif, PCL, PLI	2%	1%	356	3%

Fig. 23 : Dispersion des loyers des logements sociaux HLM-O, PLA et PLUS



Récapitulatif des résultats

Ci-dessous sont présentés les principaux résultats obtenus par l'Observatoire Local des Loyers de la CUA. Ils ont été calculés par le Centre National de Traitement, l'ANIL, à partir des données collectées par l'Observatoire en 2020. Ne peuvent être diffusés que les résultats calculés à partir d'un minimum de 50 observations. Les croisements de variables (zone, typologie, époque de construction, etc.) ne comportant pas tous un minimum de 50 observations, seuls les plus complets sont ici mis en avant.

CUA		Nombre d'enquêtes	Surface moyenne (m ²)	D1 (€/m ²)	Q1 (€/m ²)	Loyer médian (€/m ²)	Q3 (€/m ²)	D9 (€/m ²)	Loyer mensuel moyen (€)
Ensemble		1876	68	6,6	7,8	9,3	10,9	12,9	586
Type d'habitat	Maison	400	94	5,6	6,8	7,9	9,1	9,9	714
	Appartement	1476	54	7,7	8,7	10,1	11,9	14	517
Typologie	1P	377	24	10,9	12	13,7	15,3	16,7	325
	2P	698	43	8,4	9,8	10,9	12	13	460
	3P	398	68	6,8	7,9	9	9,8	10,8	592
	4P	403	99	5,6	7	7,9	8,9	9,5	748
Typologie par type d'habitat	Maison 2P	13	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
	Maison 3P	57	69	6,3	7,4	8,8	9,8	11,7	580
	Maison 4P+	330	100	5,5	6,6	7,8	9	9,6	750
	Appart 1P	377	24	10,9	12	13,7	15,3	16,7	320
	Appart 2P	685	43	8,7	9,9	10,9	12	13	460
	Appart 3P	341	67	7,2	8,2	9	9,8	10,7	595
Époque de construction	Après 1990	73	94	6,8	7,6	8	8,8	9,4	740
	Avant 1946	377	73	5,7	7	8,4	10,2	12	571
	1946-1970	183	74	6,9	7,8	8,6	9,8	11,3	637
	1971-1990	131	82	6,5	7,6	8,7	9,5	11,8	666
Mobilité du locataire	Après 1990	1185	58	7,9	8,9	10,1	12,1	14,3	562
	Stable	1199	68	6,4	7,9	9,2	10,7	12,8	585
	Mobile	677	67	7	7,8	9,4	11,4	13	587

ZONE 1 : ARRAS		Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	D1	Q1	Loyer médian	Q3	D9	Loyer mensuel moyen
Ensemble		1388	60	7,3	8,5	9,9	11,7	14	550
Type d'habitat	Maison	111	97	5,6	6,9	8,4	9,5	10,6	758
	Appartement	1277	52	7,7	8,8	10,3	12	14,3	507
Typologie	1P	351	24	10,9	12	13,7	15,5	16,7	324
	2P	613	43	8,4	9,8	10,8	12	13,1	455
	3P	287	66	7,1	8,3	9,2	10,1	10,8	595
	4P+	137	101	6,2	7,4	8,2	9,3	9,8	796
Époque de construction	Avant 1946	268	66	6,3	7,8	9,1	10,7	12,7	553
	1946-1970	110	71	6,9	7,8	9,3	10,7	11,4	621
	1971-1990	60	60	7,7	8,7	9,5	11,4	13,5	559
	Après 1990	950	51	8,6	9,4	10,9	12,6	14,7	523
Mobilité du locataire	Stable	898	61	7,3	8,3	9,7	11,3	13,9	744
	Mobile	490	57	7,7	8,8	10,7	12,1	14,1	541

ZONE 2 : HORS ARRAS		Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	D1	Q1	Loyer médian	Q3	D9	Loyer mensuel moyen
Ensemble		488	83	5,8	7,1	8,3	9,4	10,9	648
Type d'habitat	Maison	289	93	5,6	6,7	7,8	8,9	9,7	695
	Appartement	199	63	7,2	7,9	9,3	10,9	12,5	558
Typologie	1P	26	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
	2P	85	44	8,7	9,7	10,9	12	12,9	479
	3P	111	70	6,7	7,6	8,7	9,4	10,4	587
	4P+	266	97	5,6	6,3	7,8	8,7	9,4	716
Époque de construction	Avant 1946	109	86	5,4	5,8	7,1	8,9	10,9	604
	1946-1970	73	79	6,8	7,8	8,6	9,3	9,9	659
	1971-1990	71	97	6	7,1	7,8	8,7	9,5	738
	Après 1990	235	74	7	7,9	9	10,1	11,7	645
Mobilité du locataire	Stable	301	82	5,8	7,1	8,4	9,4	10,9	643
	Mobile	187	83	6,1	7,1	8,2	9,4	11,4	656

ZOOM SUR LES LOGEMENTS CONSTRUITS APRES 1990		Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	D1	Q1	Loyer médian	Q3	D9	Loyer mensuel moyen
Typologie	1P	310	23	10,9	12	13,8	15,4	16,7	315
	2P	509	41	9,4	10,3	11,4	12,3	13,6	463
	3P	232	68	8,2	8,8	9,3	10,2	10,8	627
	4P+	134	94	7,1	7,8	8,6	9,3	9,9	795

ZOOM SUR LA MOBILITE DU LOCATAIRE		Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	D1	Q1	Loyer médian	Q3	D9	Loyer mensuel moyen
Stable	Maison	256	93	5,5	6,7	8	9,3	9,9	705
	Appart	943	55	7,7	8,6	9,8	11,6	13,9	521
	1P	222	25	10,8	11,9	13,6	15,6	16,5	329
	2P	452	44	8,2	9,4	10,6	11,9	13,1	461
	3P	263	67	6,8	7,9	9	9,7	10,5	588
	4P+	262	99	5,6	6,8	7,9	9	9,7	747
Mobile	Maison	144	95	5,8	7	7,8	9	10	734
	Appart	533	52	7,7	8,9	10,7	12	14,1	508
	1P	155	23	10,9	12	13,8	15,1	16,7	318
	2P	246	41	9,7	10,6	11,3	12,1	13	458
	3P	135	68	6,6	7,7	9,2	10,4	11,2	602
	4P+	141	99	5,8	7,1	7,8	8,8	9,4	750

Glossaire

ADIL : Agence interDépartementale d'Information sur le Logement

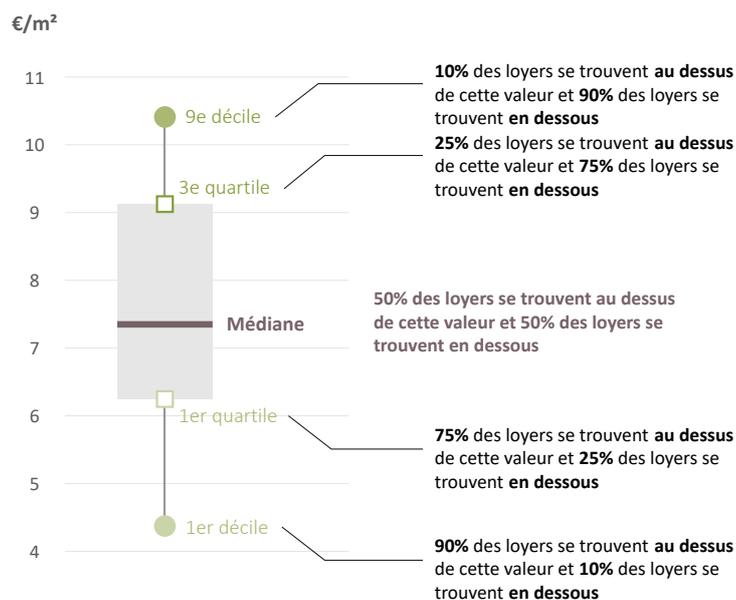
ANIL : Agence Nationale d'Information sur le Logement

CNT : Centre National de Traitement (rôle joué par l'ANIL)

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.

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

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).

Liste des figures

Fig. 1 : Chronologie de l'OLL de la CUA Source : OLL 59-62. Réalisation : OLL 59-62	4
Fig. 2 : La carte du réseau des observatoires Source : ANIL, 2020; URL : https://www.observatoires-des-loyers.org/	5
Fig. 3 : Les étapes de la production de l'étude sur les loyers du parc privé Source : OLL 59-62. Réalisation : OLL 59-62	5
Fig. 4 : Les 2 zones observées par l'Observatoire Local des Loyers de la CUA Sources : OLL 59-62 et données Open Street Map via Data.gouv. Réalisation : OLL 59-62	7
Fig. 5 : Distribution du parc locatif privé vide entre les communes de l'agglomération Source : RP INSEE 2016. Réalisation : OLL 59-62	9
Fig. 6 : Part du parc locatif loué vide dans le parc résidentiel des communes de la CUA en 2016 Source : RP INSEE 2016 et données Open Street Map via Data.gouv. Réalisation : OLL 59-62	10
Fig. 7 : Part du parc locatif loué meublé dans le parc résidentiel des communes de la CUA en 2016 Source : RP INSEE 2016 et données Open Street Map via Data.gouv. Réalisation : OLL 59-62	10
Fig. 8 : Typologie des logements selon la zone de l'agglomération Source : RP INSEE 2016. Traitement OLL 59-62	11
Fig. 9 : L'âge du parc locatif privé loué vide de la CUA Source : RP INSEE 2016. Traitement OLL 59-62	12
Fig. 10 : Ancienneté d'occupation dans le parc loué vide de l'agglomération Source : RP INSEE 2016. Traitement OLL 59-62	13
Fig. 11 : Loyers médians selon la zone et le type d'habitat Source : Données OLL 59-62 2020 et ANIL, 1876 références	16
Fig. 12 : Loyers médians selon la typologie Source : Données OLL 59-62 2020 et ANIL, 1876 références	16
Fig. 13 : Dispersion des loyers selon l'époque de construction Source : Données OLL 59-62 2020 et ANIL, 1876 références	17
Fig. 14 : Loyer médian par époque de construction et type d'habitat Source : Données OLL 59-62 2020 et ANIL, 1876 références	17
Fig. 15 : Loyer médian au m ² selon la mobilité du locataire Source : Données OLL 59-62 2020 et ANIL, 1876 références	18
Fig. 16 : Part du parc locatif social dans le parc résidentiel communal Source : RPLS 2020, 11572 références et données Open Street Map via Data.gouv. Réalisation : OLL 59-62	20
Fig. 17 : Distribution du parc locatif social entre les communes de l'agglomération Source : RPLS 2020, 11572 références. Traitement OLL 59-62	20
Fig. 18 : Dispersion des loyers dans le parc social (comparaison avec le parc privé) Source : RPLS 2020, 11572 références et RP 2016 INSEE. Traitement OLL 59-62	21
Fig. 19 : Typologie des logements dans le parc social Source : RPLS 2020, 11572 références. Traitement OLL 59-62	22
Fig. 20 : Loyers médians du parc social par typologie de logements Source : RPLS 2020, 11572 références. Traitement OLL 59-62	22
Fig. 21 : Production annuelle de logements sociaux dans la CUA depuis 1991 Source : RPLS 2020, 11572 références. Traitement OLL 59-62	23
Fig. 22 : Loyers médians selon l'époque de construction (en €/m ²) Source : RPLS 2020, 11572 références. Traitement OLL 59-62	23
Fig. 23 : Dispersion des loyers des logements sociaux HLM-O, PLA et PLUS Source : RPLS 2020, 11572 références. Traitement OLL 59-62	24

Liste des tableaux

Tab. 1 : Quelques chiffres sur le territoire issus du recensement de l'INSEE 2016 Source : RP INSEE 2016	9
Tab. 2 : Répartition du parc locatif privé loué vide dans l'agglomération Source : RP INSEE 2016	9
Tab. 3 : Typologie des logements selon la zone de l'agglomération Source : RP INSEE 2016	11
Tab. 4 : Époque de construction des logements selon la zone de l'agglomération Source : RP INSEE 2016	12
Tab. 5 : Répartition des typologies en fonction du type d'habitat et de l'époque de construction Source : RP INSEE 2016	12
Tab. 6 : Ancienneté d'occupation selon le type de bail Source : RP INSEE 2016	13
Tab. 7 : Ancienneté d'occupation selon la zone et le type d'habitat Source : RP INSEE 2016	13
Tab. 8 : Typologie des logements selon la zone de l'agglomération Source : RP INSEE 2016	15
Tab. 9 : Loyer médian par zone et par typologie dans le parc locatif privé loué vide de la CUA Source : Données OLL 59-62 2020 et ANIL, 1876 références	16
Tab. 10 : Loyer médian selon la zone et la mobilité du locataire Source : Données OLL 59-62 2020 et ANIL, 1876 références	18
Tab. 11 : Distribution des loyers des locataires mobiles et stables de T2 Source : Données OLL 59-62 2020 et ANIL, 1876 références	18
Tab. 12 : Loyers du parc social en fonction de la typologie des logements Source : RPLS 2020, 11572 références. Traitement OLL 59-62s	20
Tab. 13 : Caractéristiques du parc locatif social de la CUA en 2020 Source : RPLS 2020, 11572 références. Traitement OLL 59-62	21
Tab. 14 : Répartition sur le territoire des logements du parc social selon leur époque de construction Source : RPLS 2020, 11572 références. Traitement OLL 59-62	22
Tab. 15 : Répartition des logements sociaux par modes de financement sur le territoire Source : RPLS 2020, 11572 références. Traitement OLL 59-62	24

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

Décembre 2021

