

Les niveaux de **loyers** du **parc privé**

de
la

Communauté
Urbaine d'Arras

en **2021**

Juillet 2022

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

Juillet 2022

Table des matières

1 Introduction	4
Remerciements	4
Propos introductifs	4
Quelques précisions de méthodologie	6
Périmètre d'observation	6
Le tissu résidentiel	8
2 Le territoire	8
Portrait démographique du parc locatif privé	10
La structure du parc locatif privé	12
Le marché récent de la location	14
3 Les loyers du parc privé en 2021	16
Loyer 2021	16
Loyers, type d'habitat et typologie	17
Impact de la localisation sur les loyers	20
L'impact de l'époque de construction sur les loyers	21
Annexes	23
Zonage de l'observatoire	23
Glossaire	23
Tableaux récapitulatifs	24
Liste des figures	26

1 Introduction

Remerciements

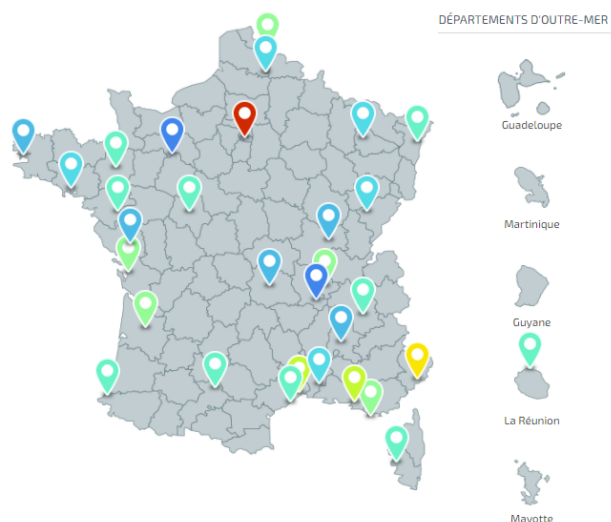
L'étude annuelle de l'Observatoire Local des Loyers de la Communauté Urbaine d'Arras permet d'effectuer des comparaisons avec les agglomérations observées par le réseau national et entre les différents types de parcs. Cette publication apportera également un éclairage sur le parc locatif social de la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

Un travail en réseau

Les observatoires sont constitués en réseau : 32 observatoires étudient 51 agglomérations. Les membres du réseau suivent une méthodologie commune élaborée par un Comité Scientifique composé d'experts indépendants et placé sous la tutelle du Ministère en charge 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.

Fig. 1

Le réseau national des observatoires locaux des loyers en 2021



Propos introductifs

La vocation de l'observatoire

L'OLL de la CU d'Arras 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.

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

Fig.2

Chronologie des étapes de production de la publication de l'observatoire des loyers

- 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

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 la Communauté Urbaine d'Arras procède à la première collecte de données locatives du parc privé sur l'ensemble du territoire.

L'agrément de l'observatoire

Le 30 décembre 2019 (date de publication de l'arrêté) l'OLL de la CU d'Arras a été agréé sur son périmètre d'observation. 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.

La collecte 2021

Une collecte plus sereine

Les résultats présentés dans cette publication sont issus de la collecte effectuée sur le territoire de la Communauté Urbaine d'Arras en 2021.

Cette collecte 2021 s'est déroulée plus sereinement que la précédente, qui avait été légèrement impactée par l'émergence de la crise sanitaire et avait poussé l'observatoire et ses partenaires à s'adapter, parfois en urgence, aux différentes mesures mises en place. Mieux préparé, l'observatoire a pu clore la collecte de références des professionnels de l'immobilier avant l'automne et effectuer la collecte auprès des propriétaires bailleurs entre septembre et novembre sans difficultés majeures.

3072 références locatives rassemblées

La collecte 2021 a ainsi réuni 3072 références locatives, dont 2774 provenant des professionnels de l'immobilier et 298 collectées par enquête auprès des propriétaires bailleurs. Une part importante des références collectées auprès des professionnels de l'immobilier provient d'une transmission centralisée : l'ANIL reçoit de la part de Foncia, de l'UNIS et de la FNAIM l'ensemble de leurs références sur le territoire national et les redistribue à chaque observatoire agréé.

La collecte 2021 représente 32% du parc locatif privé de l'agglomération (ANIL, selon RP 2017 INSEE) et dépasse donc largement l'objectif de collecte, fixé à 20% du parc observé. Par rapport à 2020 le volume de références collectées a progressé de 64%, ce qui améliore la précision des données et augmente le nombre de résultats qui peuvent être diffusés cette année.

Quelques précisions de méthodologie

Les sources mobilisées pour l'analyse

Afin d'enrichir la présente publication, les résultats de l'observatoire seront mis en parallèle/croisés avec d'autres sources de données appréhendant le logement (INSEE, fichier Sit@del, DV3F, RPLS et données SNE) et le territoire.

Les champs d'étude de l'enquête

Pour être intégré à l'analyse, 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 résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, pour personnes handicapées, etc. (INSEE, 2020)
- ✗ Les logements n'ayant pas eu de locataire dans l'année
- ✗ Les locations meublées

Le calcul et l'expression des loyers

Le nombre de pièces d'un logement désigne le nombre de pièces de vie : les cuisines, salles de bain et wc, pièces de rangement ne sont pas prises en compte.

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 car il est presque indépendant de leur surface.

Dans l'étude de l'observatoire, le loyer est calculé hors charges, les montants des charges n'étant pas systématiquement communiqués.

La précision des résultats

Seuls les résultats comportant plus de 50 observations peuvent être diffusés. Les informations non diffusables ou l'absence de résultat sont indiqués par l'abréviation «n.d.».

Par ailleurs un indice de qualité est associé à chaque résultat de l'observatoire. La qualité d'un résultat dépend, entre autres, du nombre d'observations existantes, de la diversité des sources (gestion directe ou déléguée) et de la présence ou non d'effets de grappe. Les résultats dont l'indice de qualité est considéré comme faible (1 ou 2 sur une échelle allant jusqu'à 5) sont accompagnés d'un «*».

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



Fig. 3 Les 2 zones observées par l'Observatoire Local des Loyers de la CUA

2 Le territoire

Le tissu résidentiel

En 2018 la Communauté Urbaine d'Arras héberge 49 540 ménages dont 42% habitent Arras.

Le parc résidentiel de l'agglomération est constitué de quelques 53 370 logements, dont un peu plus de 50 000 sont occupés. Les résidences principales représentent près de 92% du parc résidentiel de l'agglomération. Le parc locatif loué vide constitue 20% des résidences principales.

La ville d'Arras compte 2 fois plus de locataires et 2 fois moins de propriétaires occupants que sa périphérie.

Le parc loué vide est ainsi constitué en 2018 de 9855 logements, dont 35% de maisons et 65% d'appartements. 70% des maisons en location privée sont situées en périphérie d'Arras tandis qu'Arras concentre 80% des appartements en location privée.

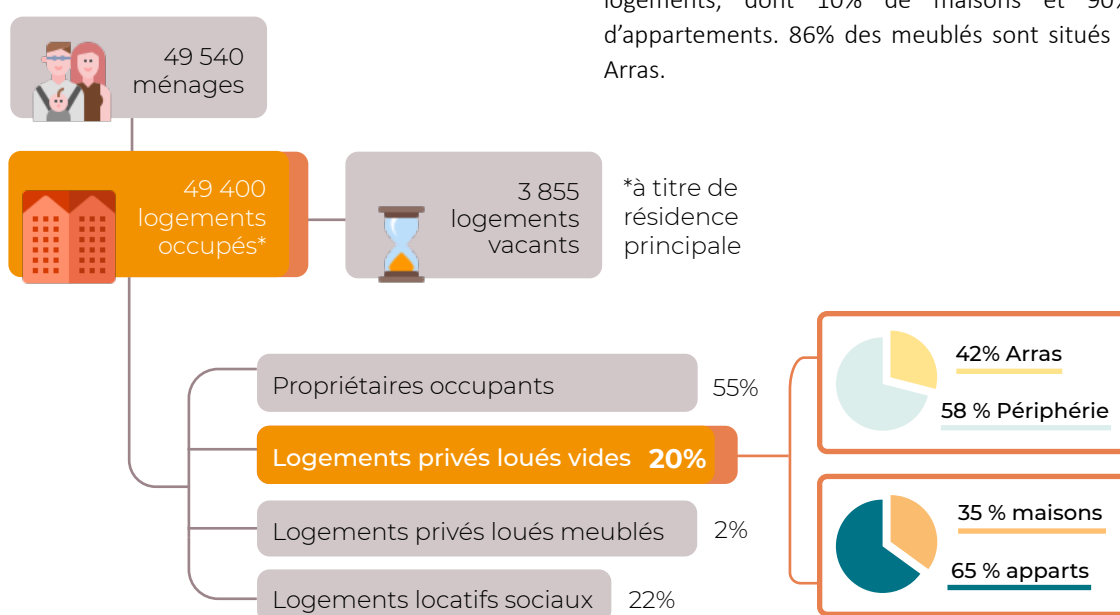


Fig. 6 Effectifs (en %) du parc résidentiel

Fig. 4 Effectifs du parc résidentiel

	ARRAS	PÉRIPHÉRIE	TOTAL
Résidences principales	20 939	28 462	49 401
Logements occasionnels	314	74	387
Résidences secondaires	124	103	227
Logements vacants	2274	1 581	3 855
Taux de vacance	10%	5%	7%
TOTAL	23 650	30 220	53 870

Source : INSEE 2018

Fig. 5 Effectifs du parc privé loué vide par zone et par type d'habitat

	ARRAS	PÉRIPHÉRIE	TOTAL
Individuel	1 046	2 393	3 439
Collectif	5 105	1 311	6 416
TOTAL	6 151	3 704	9855

Source : INSEE 2018

Le parc de meublés compte en 2018 793 logements, dont 10% de maisons et 90% d'appartements. 86% des meublés sont situés à Arras.

Fig. 7 Évolution démographique de la communauté urbaine d'Arras entre 2013 et 2018

	ARRAS	HORS ARRAS	ENSEMBLE		
	Évolution entre 2013 et 2018		Effectif	Évolution entre 2013 et 2018	Commentaire
Population	+ 1,7%	+ 1,1%	108 347	+ 1,3%	Une faible croissance de la population à laquelle contribue essentiellement le solde migratoire
Nombre de ménages	+ 3,9%	+ 4,7%	49 540	+ 4,3%	La croissance du nombre de ménages est plus rapide que celle de la population
Nombre de résidences principales	+ 4%	+ 4,6%	49 401	+ 4,4%	La croissance du nombre de logements accompagne la croissance du nombre de ménages
• Dont propriété occupante	+ 1,2%	+ 3,3%	27 060	+ 2,8%	Avec plus de 27 000 logements, la propriété occupante domine le parc résidentiel mais connaît un taux de croissance plus faible (seulement 2,8% en 5 ans) que les parcs locatifs, dont le taux de croissance dépasse les 6%
• Dont locatif privé loué vide	+ 6,1%	+ 6,8%	9 855	+ 6,4%	
• Dont locatif privé loué meublé	+ 9%	- 1,4%	793	+ 7,4%	
• Dont locatif social	+ 5,3%	+ 11%	11 006	+ 7,4%	

Source : INSEE 2018

Les besoins en logement augmentent plus vite que la population

En 5 ans l'agglomération a gagné un peu moins de 1 400 habitants, atteignant 108 347 habitants en 2018.

Sur la même période le nombre de ménages du territoire a connu une augmentation plus importante, de l'ordre de + 4,3%, ce qui représente un peu plus de 2 000 ménages. Cela illustre un phénomène dit de *déserrement* des ménages : les ménages tendent à rétrécir (décohabitation, séparations, baisse du nombre d'enfants par femme, etc.), ce qui à population constante équivaut à plus de ménages.

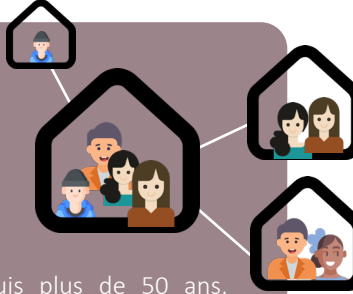
Une production de logements qui accompagne la croissance du nombre de ménages

Il y a presque autant de résidences principales que de ménages dans l'agglomération : les besoins en logement de la population sont *globalement* bien assurés. Par ailleurs la croissance du parc de logements accompagne le déserrement des ménages : 2 050 logements supplémentaires ont été créés entre 2013 et 2018.

La dynamique d'évolution des ménages et de croissance du parc résidentiel tend à être plus marquée en périphérie d'Arras, en particulier pour ce qui est de la propriété occupante et le parc locatif social.

Le parc de propriété occupante dominant en effectif, il contribue fortement à la production de logements malgré son taux de croissance relativement faible (2,8% en 5 ans, soit 734 logements supplémentaires). Dans l'ensemble le parc locatif a gagné près de 1 370 logements grâce à un taux de croissance élevé : 6,4% de croissance pour le parc locatif privé et 7,4% de croissance pour le parc social.

Décohabitation et déserrement des ménages



C'est un phénomène qu'on observe par ailleurs en France Métropolitaine depuis plus de 50 ans, et qui entre 2013 et 2018 a participé pour 57% à l'accroissement de la population et du nombre de résidences principales françaises (BRUTEL C., 2021).

Portrait démographique du parc locatif privé

Taille et typologie des ménages

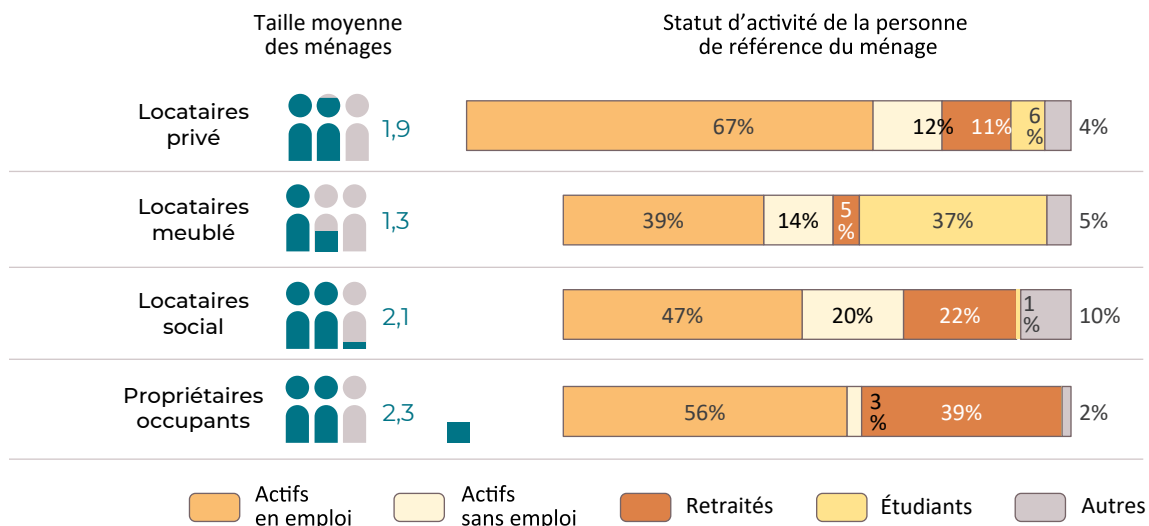


Fig. 8

Nombre de personnes par ménage et statut d'activité de la personne de référence du ménage

De petits logements pour de petits ménages

1/3 des logements du parc locatif privé loué vide font moins de 40 m² : une proportion élevée en comparaison avec le parc social et le parc en propriété occupante.

A petits logements, petits ménages : avec en moyenne 1,9 personnes par logement, les ménages du parc privé loué vide sont légèrement plus petits que dans les autres parcs.

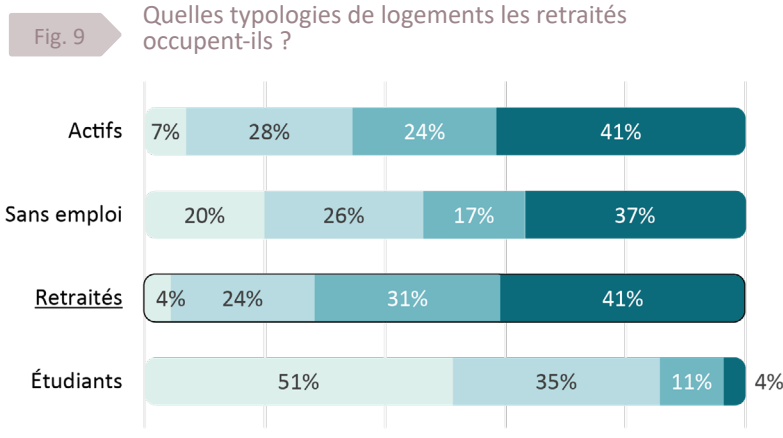
Le parc locatif de meublés propose des logements encore plus petits (79% font moins de 40 m²) à une majorité (80%) de personnes seules.

Un parc pour les actifs avec emploi

En terme d'activité des occupants, **le parc locatif privé est le segment comportant le plus d'actifs avec emploi** (67% et en progression de +2% depuis 2013), avec toutefois un écart entre la Ville Centre (63%) et la périphérie (75%). Si le taux d'actifs en emploi est plus faible dans le parc en propriété occupante c'est notamment parce que ce dernier héberge près de 40% de retraités.

La place des retraités dans le parc locatif privé

11% des locataires du parc privé sont retraités, ce qui correspond à un peu plus de 1100 ménages. Si 70% des ces ménages sont en fait composés d'une personne seule, **les retraités tendent à occuper de grands logements** (compte-tenu de la taille réduite des ménages).



Bien que petits, les ménages retraités du parc locatif privé tendent à occuper de grands logements :

41% des retraités louent un logement T4+.

Les déplacements des locataires du parc privé

La relation entre logement et modes de déplacement est cruciale. Le recensement de l'INSEE collecte plusieurs type d'informations sur les comportements des ménages en matière de déplacements :

- la situation de leur lieu de travail par rapport à leur lieu de résidence
- Le nombre de véhicules motorisés qu'ils possèdent
- Leur mode de transport habituel domicile-travail

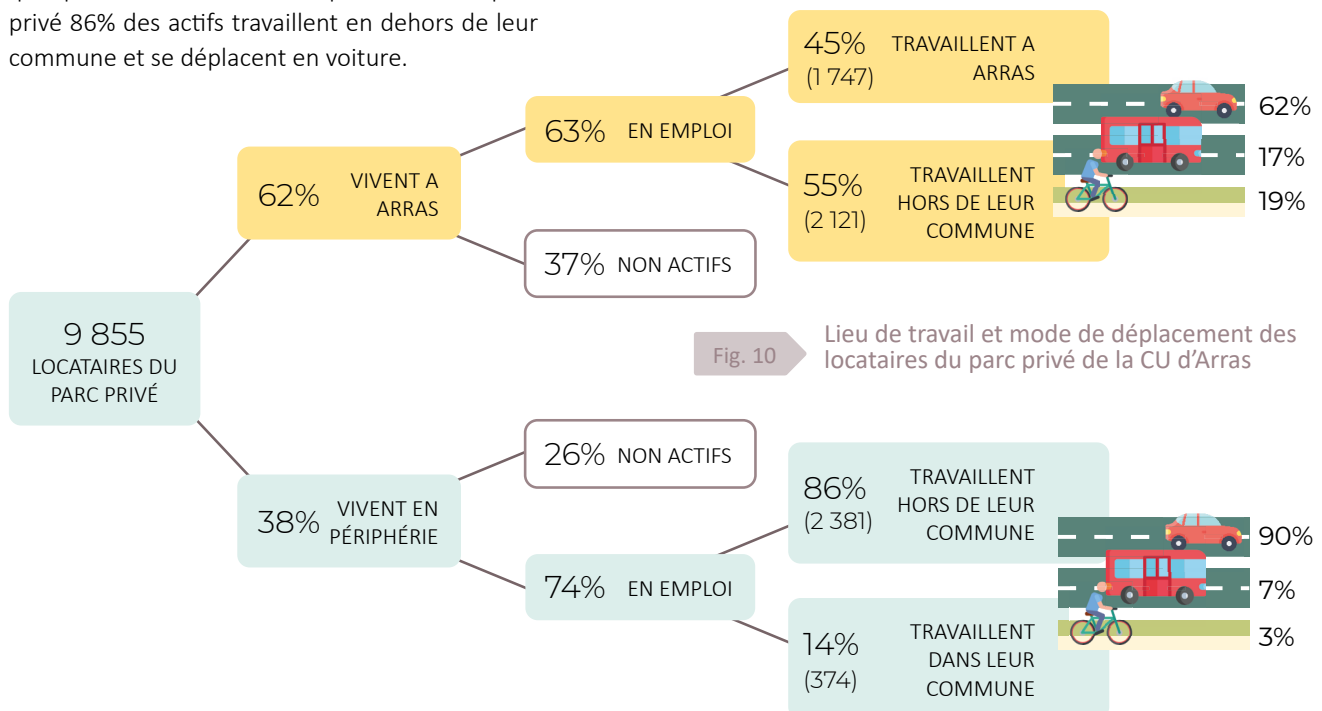
Des déplacement contraints en périphérie

En périphérie les ménages sont très véhiculés, quelque soit leur mode d'occupation. Dans le parc privé 86% des actifs travaillent en dehors de leur commune et se déplacent en voiture.

La différence entre locataires du privé et propriétaires réside essentiellement dans le nombre de véhicules par ménage : les propriétaires sont plus nombreux à posséder plusieurs véhicules.

Des locataires moins véhiculés dans la Ville Centre

Les locataires actifs d'Arras sont moins véhiculés que les propriétaires (17% n'ont pas de voiture contre 4% des propriétaires) et tendent à recourir plus souvent aux transports en commun et aux déplacements doux que les locataires résidant en périphérie. Pour rappel, à Arras 83% des locataires du privé résident en appartement.



La structure du parc locatif privé

Un parc qui croît tout en conservant la même structure

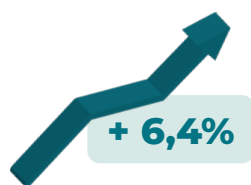
La structure d'ensemble du parc locatif privé de l'agglomération

A peu évolué aux cours des 5 dernières années de recensement de l'INSEE (2013-2018) :



La ville d'Arras réunit ainsi 62% de l'effectif de logements en location privée. Sur l'ensemble du territoire 65% des logements sont des appartements.

Un nombre de logements croissant



Une augmentation globale de 6,4%, soit 589 logements supplémentaires en 5 ans

S'il reste similaire dans sa structure globale, le parc locatif privé a connu **une augmentation non négligeable de son effectif** entre 2013 et 2018, de l'ordre de +6,4%, soit 589 logements. Cela représente en moyenne un taux de croissance annuel de près de +1,3%, soit la création chaque année de 115 logements supplémentaires.

Une croissance un peu plus marquée du parc collectif de la périphérie d'Arras

La croissance du parc est relativement homogène entre les zones et le type d'habitat, les appartements en périphérie constituant la seule exception avec une croissance de 11% en 5 ans (+126 logements)

Fig. 11 Évolution des parcs locatifs collectifs et individuels entre 2013 et 2018

	A Arras	En périphérie
	+ 62 logements + 6% de croissance	+ 110 logements + 5% de croissance
	+ 290 logements + 6% de croissance	+ 126 logements + 11% de croissance

Source : INSEE 2013 et 2018

Typologie (nombre de pièces) du parc locatif privé

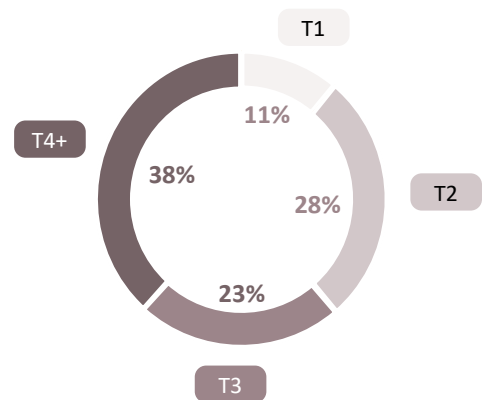


Fig. 12 Typologie des logements du parc locatif privé en 2018


Le parc locatif privé est composé de 38% de T4+, très nombreux notamment parmi les maisons en location en périphérie d'Arras (82% des maisons du parc locatif de périphérie sont des T4+).


T2 et T3 constituent respectivement 1/4 du parc locatif : ces typologies composent l'essentiel du parc collectif et sont donc très présentes à Arras.


11% du parc locatif est dédié aux studios, typologies qui se retrouvent essentiellement dans la Ville Centre.

Quelles typologies de logement ont été produites ces 5 dernières années ?

Si de manière générale le parc locatif a connu une croissance de l'ordre de 6,4% entre 2013 et 2018, toutes les typologies n'ont pas suivi la même trajectoire :

 Dans l'ensemble ce sont les T2 qui ont rencontré l'évolution la plus homogène.














 A l'inverse, l'effectif de studios du parc locatif loué vide a diminué à Arras de quelques 85 logements.

 En parallèle l'effectif de logements meublés passe de 738 à 899 logements entre 2013 et 2018, ce qui représente 22% de croissance.

On peut supposer qu'une partie de la perte de T1 dans le parc loué vide s'explique par un passage de ces derniers en bail meublé.

Fig. 13





Evolution de l'effectif des logements du parc loué vide entre 2013 et 2018 part typologie, en taux de croissance

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces
Maisons	N.D.	N.D.	 15%	 3%
Appartements	 5%	 11%	 5%	 17%
Arras	 8%	 13%	 5%	 8%
Périphérie	N.D.	 7%	 11%	 5%

Source : INSEE 2018

Fig. 14

Evolution de l'effectif des logements du parc loué meublé entre 2013 et 2018 part typologie, en taux de croissance

	1 pièce	2 pièces	3 pièces et plus	Ensemble
Arras	476	158	108	742
Périphérie	ND	ND	ND	147
Évolution entre 2013 et 2018	 6%	 33%	 60%	 22%

Source : INSEE 2018

L'âge du parc de logements

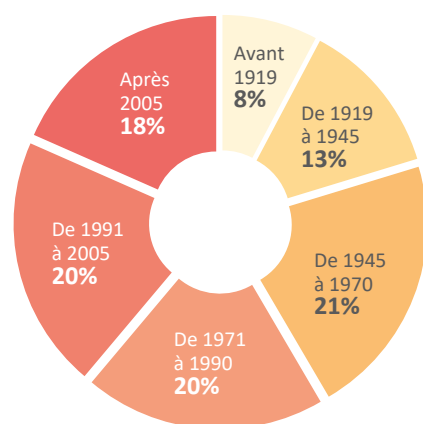


Fig. 15

Ancienneté du parc locatif privé

Près de 80% du parc locatif a été construit postérieurement à 1945.



Les logements locatifs individuels représentent relativement fidèlement l'ancienneté du parc résidentiel, avec une part importante de logements construits entre 1945 et 1970 et entre 1971 et 1990.

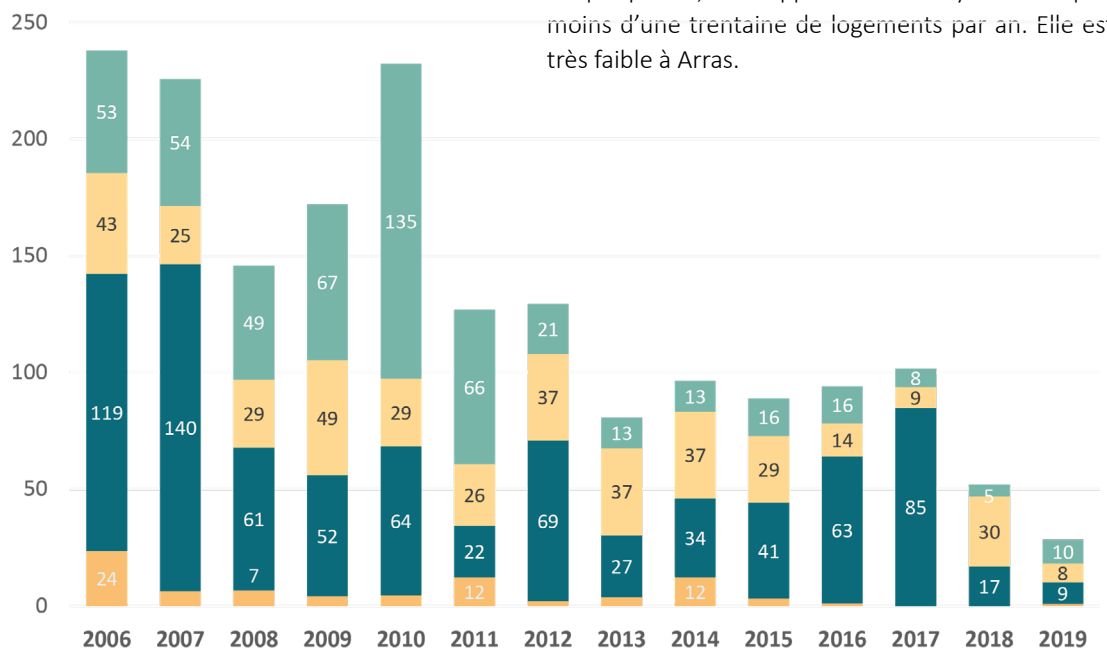
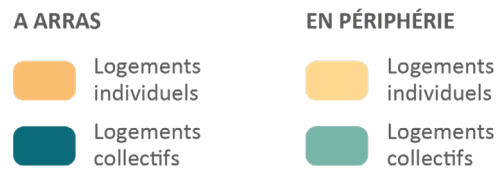


Les appartements en location, en revanche, sont sur-représentés sur les segments anciens (avant 1945) et récents (après 1990) du parc résidentiel.

Le marché récent de la location

Inventaire des logements récents de l'agglomération selon l'INSEE

Le graphique ci-dessous illustre les effectifs de logement du parc locatif de 2018 selon leur année de construction, en ne prenant en compte que les logements récents.



Une mise sur le marché de la location importante mais irrégulière de logements collectifs

A Arras la mise sur le marché varie selon les années, se situant en moyenne à 57 logements collectifs supplémentaires par an. En périphérie on observe clairement 2 périodes : une forte mise sur le marché entre 2006 et 2012 (en moyenne 64 logements par an) puis à partir de 2012 un ralentissement important (en moyenne 12 logements par an).

Une mise en location de logements individuels plus réduite mais aussi plus régulière

En périphérie, elle approche en moyenne un peu moins d'une trentaine de logements par an. Elle est très faible à Arras.

Fig. 16

Volumes de logements récents en location en 2018 dans la CU d'Arras, par ancienneté et typologie

Zoom sur la construction récente (Sit@del)

Sit@del offre un recensement non exhaustif des permis de construire délivrés. Le statut des projets (autorisé, commencé, terminé) est actualisé chaque année. La base indique également l'usage des logements construits.

Combien de logements locatifs sont produits dans la CU d'Arras ?

Fin 2021 la base Sit@del recense dans le secteur privé de la CU d'Arras 986 logements autorisés, 1296 logements commencés et 219 logements terminés entre 2017 et 2021. Entre 11 et 19% de ces logements seraient dédiés au marché de la location privée.

	Permis de construire*	Logements privés	
		Ensemble	Destinés à la location
Autorisés	320	986	147
Commencés	331	1296	147
Terminés	137	219	41

Source : SITADEL 2021

* Une partie des permis de construire instruits portent sur des projets de logement mixtes, comprenant à la fois du logement privé et du logement social.

Fig. 17

Effectif des permis de construire instruits entre 2017 et 2021 dans la CU d'Arras (en nombre de permis et en nombre de logements)

Quelles caractéristiques ont ces logements ?

Selon les informations qui peuvent être tirées de la base Sit@del la construction récente ou à venir de logements locatifs est essentiellement produite par les professionnels de la construction, dans le neuf et dans la périphérie de l'agglomération.

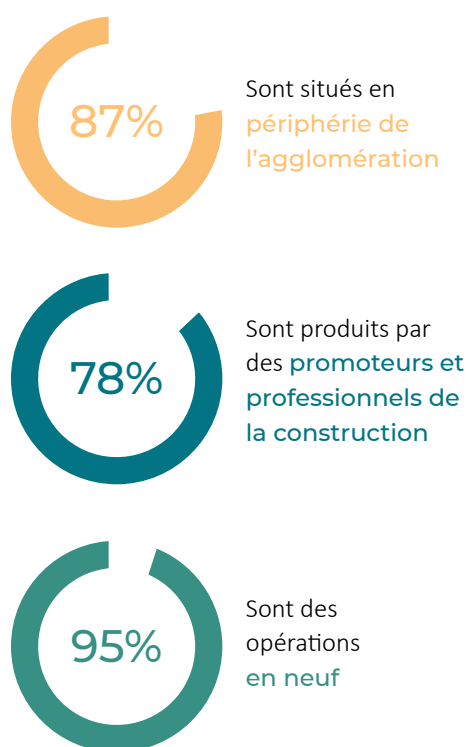


Fig. 18

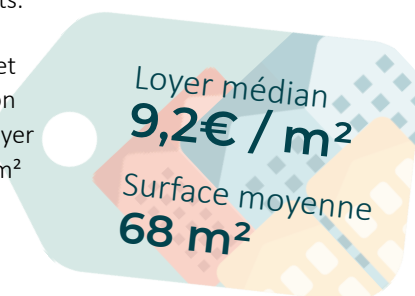
Caractéristiques des permis de construire instruits entre 2017 et 2021 (en nombre de logements locatifs privés)

3 Les loyers du parc privé en 2021

Loyer 2021

En 2021, l'observatoire des loyers de la communauté urbaine d'Arras a collecté 3072 références dont 519 maisons et 2553 appartements.

A partir de cet échantillon on obtient un loyer médian par m² de 9,2€.



Loyer mensuel au m ²				
D1	Q1	M	Q3	D9
1er décile	1er quartile	Loyer médian	3ème quartile	9ème décile
6,7€	7,9€	9,2€	10,9€	13,1€

Source : OLL 59-62 2021

Fig. 19 Distribution des loyers du parc locatif privé en 2021

Le loyer médian 2021 est proche du loyer médian établi en 2020, qui était de 9,3€ par m², mais il est un peu plus élevé que celui des années précédentes.

Quelques explications sur les mesures de loyers

Le loyer médian donne une idée générale du niveau des loyers : on sait que 50% des logements ont un loyer/m² inférieur à 9,2€, et inversement 50% des logements ont un loyer/m² supérieur.

Le loyer moyen (et pourquoi on ne l'utilise pas)



Le loyer moyen est de 8,7€/m², il est donc un peu plus faible que le loyer médian. Cela dénote la présence de logements aux loyers très faibles, mais peu nombreux, qui tirent la moyenne vers le bas. Le loyer moyen étant plus sensible aux valeurs extrêmes que la médiane, il est moins pertinent de s'y référer quand on observe un jeu de données disparates.

Déciles et quartiles sont des valeurs qui découpent la distribution en ensembles d'effectifs égaux :

- **Le 9ème décile** est la valeur qui sépare les 90% de loyers les moins chers du reste de la distribution : 10% des loyers sont inférieurs à 13,1€/m²
- **Le 3ème quartile de loyer** est la valeur qui sépare les 75% de loyers les moins chers du reste de la distribution : 25% des loyers sont supérieurs à 10,9€/m²
- **Le 1er quartile** de loyer est la valeur qui sépare les 25% de loyers les moins chers du reste de la distribution : 25% des loyers sont inférieurs à 7,9€/m²
- **Le 1er décile de loyer** est la valeur qui sépare les 10% de loyers les moins chers du reste de la distribution : 10% des loyers sont inférieurs à 6,7€/m²

Loyers, type d'habitat et typologie

Les loyers des maisons restent inférieurs aux loyers des appartements

		
Effectifs	519	2553
Surface moyenne	94 m ²	53 m ²
Loyer médian (au m²)	8,1 €	10 €

Source : OLL 59-62 2021

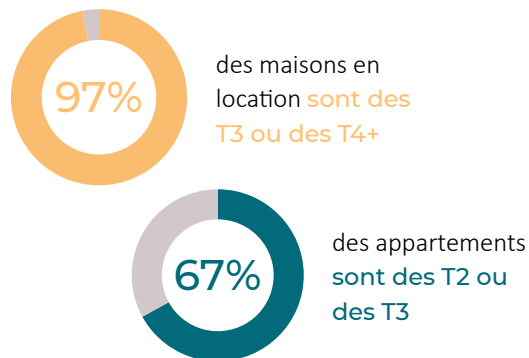
Fig. 21

Comparaison des loyers des maisons et des appartements en 2021

Le loyer médian des maisons est de 8,1€/m² contre 10€/m² pour les appartements. Il ne faut pas négliger le rôle du facteur surface dans cette différence de loyer, puisqu'en moyenne les maisons sont 40 m² plus grandes que les appartements (fig. 20).

Comment la typologie influence-t-elle sur le loyer des logements de l'agglomération ?

Rappel de la composition du parc locatif en terme de typologies



Le loyer médian par typologie : vue d'ensemble

Tous types d'habitat confondus (maisons, appartements), le territoire présente un loyer médian de 10,8€ pour les T1 et qui décroît au mesure que le nombre de pièces augmente. Les loyers mensuels, liés à la surface croissante des logements, augmentent avec la typologie.

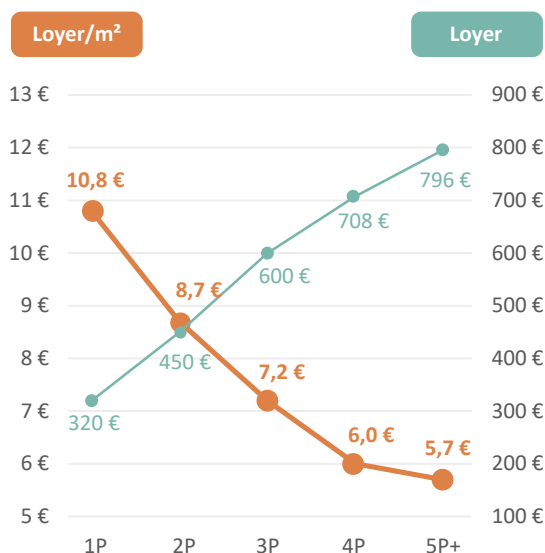
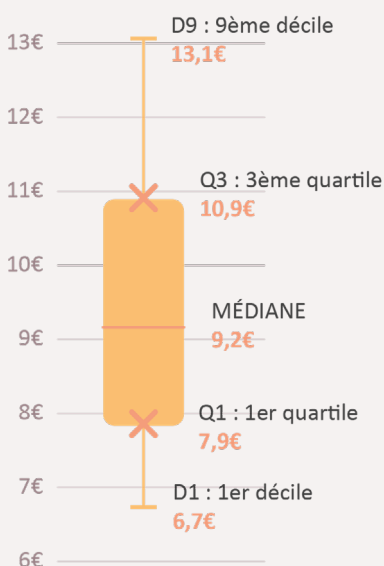


Fig. 22

Loyer médian/m² par typologie, tous types d'habitat confondus

Fig. 20

Distribution des loyers/m² 2021 de la CU d'Arras sous forme de «boîte à moustaches»



Comparons les loyers des maisons et des appartements de même typologie

Fig. 23 Loyers et caractéristiques des maisons, par typologie

	T1	T2	T3	T4+
Effectif	10	127	415	2740
Part du parc	0,3%	4%	13%	84%
Surface moyenne	N.D.	N.D.	75 m ²	100 m ²
Loyer/m ²	N.D.	N.D.	8,5€	7,9€
Loyer	N.D.	N.D.	600€	750€

Source : OLL 59-62 2021 et INSEE 2018

Fig. 24 Loyers et caractéristiques des appartements, par typologie

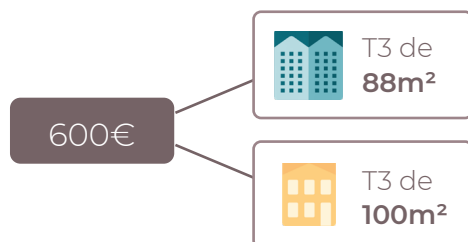
	T1	T2	T3	T4+
Effectif	1140	2340	1702	810
Part du parc	19%	39%	28%	14%
Surface moyenne	25 m ²	43 m ²	68 m ²	88 m ²
Loyer/m ²	13,5€	10,8€	9,1€	7,9€
Loyer	320€	450€	600€	695€

Source : OLL 59-62 2021 et INSEE 2018

A typologie similaire les maisons sont toujours en moyenne plus grandes que les appartements.

Et pourtant, dans les moyennes et grandes typologies les différences de loyer médian entre les 2 types d'habitat s'estompent.

- Des maisons T3 attractives



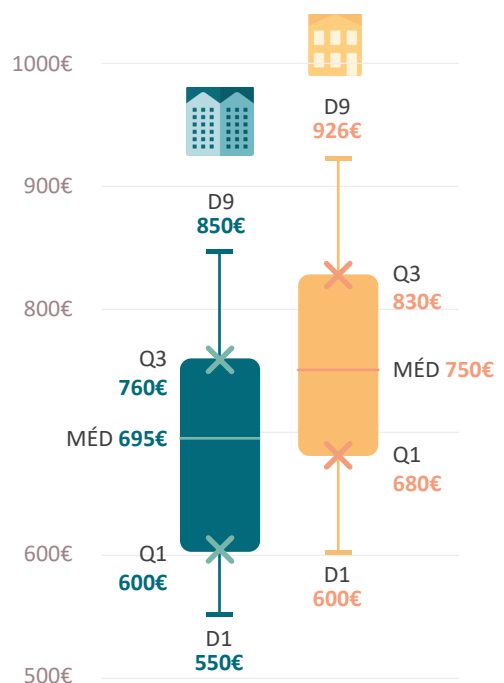
Plus grandes que les appartements T3 pour un loyer mensuel médian équivalent, **les maisons T3 sont attractives pour un ménage disposant d'un budget fixe.**

Par ailleurs, les maisons présentent moins de charges locatives et possèdent souvent un jardin et/ou un parking/garage, équipements généralement inclus dans les loyers calculés par l'observatoire.

- Les maisons T4+, des locations pour ménages aisés ?

Les maisons T4+ ont beau être bien plus grandes que les appartements T4+, le loyer médian/m² des deux catégories de logements est identique.

Fig. 25 Comparaison de la distribution des loyers des maisons et appartements T4+



Aussi, de par leur superficie les maisons T4+ affichent **des loyers mensuels plus élevés** : pour des ménages généralement composés d'une ou deux personnes actives avec revenu, **la location d'une maison T4+ représente un budget mensuel plus conséquent.**

Tout un faisceau d'indices conduit à penser que les locataires de maisons T4+ sont relativement aisés, du moins pour une partie d'entre eux : s'il on en croît le recensement de l'INSEE et les résultats de l'OLL, ce sont de petits ménages a priori capables de payer plus longtemps et plus cher un logement plus grand que nécessaire.

	Maisons T4+	Appartements T4+
Surface moyenne	100 m ²	88 m ²
Taille moyenne des ménages	2,8 personnes	2,2 personnes
Ancienneté moyenne d'emménagement	6,6 ans	5,1 ans

Source : OLL 59-62 2021 et INSEE 2018

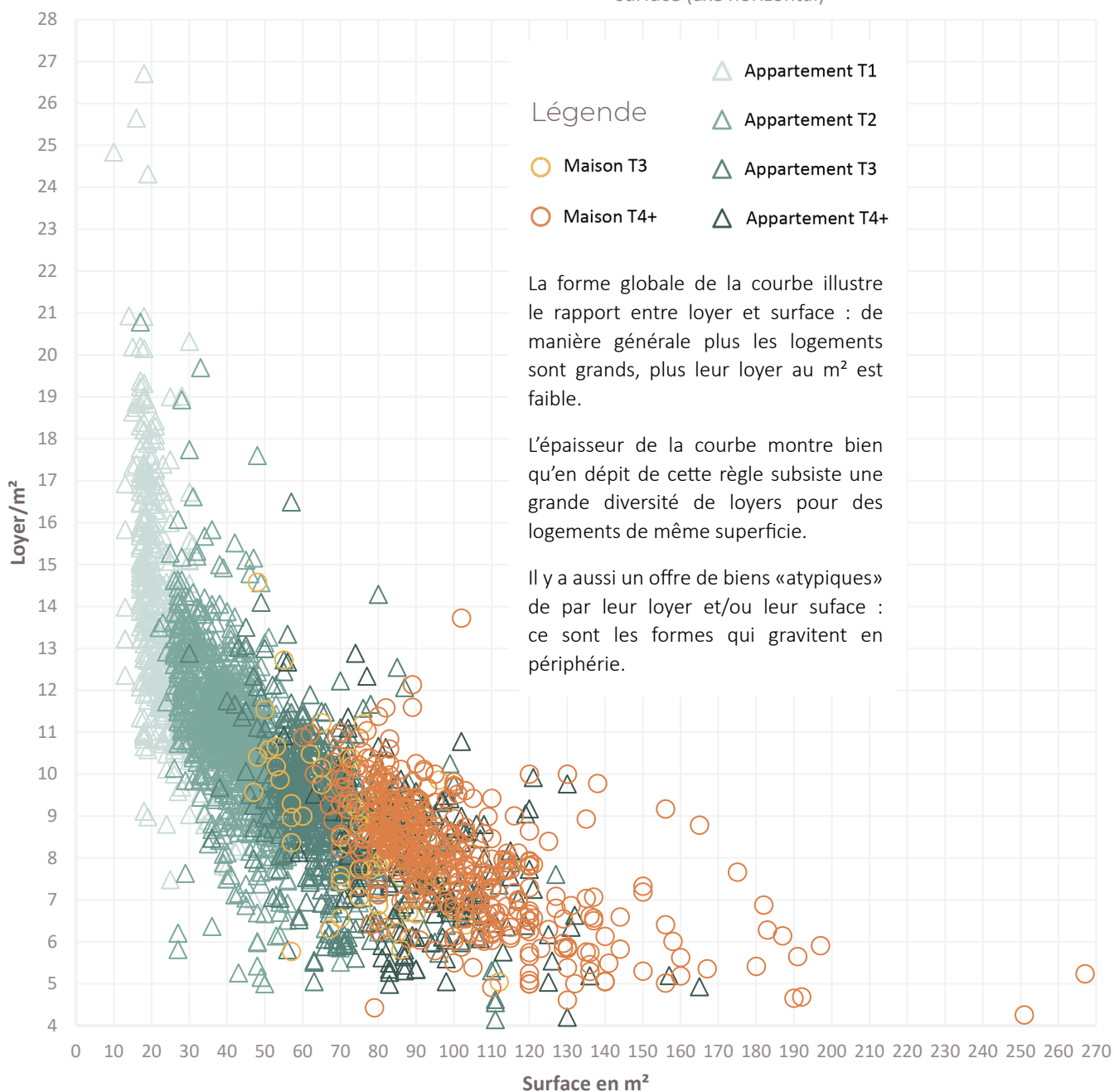
Les locataires de maisons T4+

De petits ménages a priori capables de payer plus longtemps et plus cher un logement plus grand que nécessaire

Fig. 26 Caractéristiques des ménages locataires de logements T4+

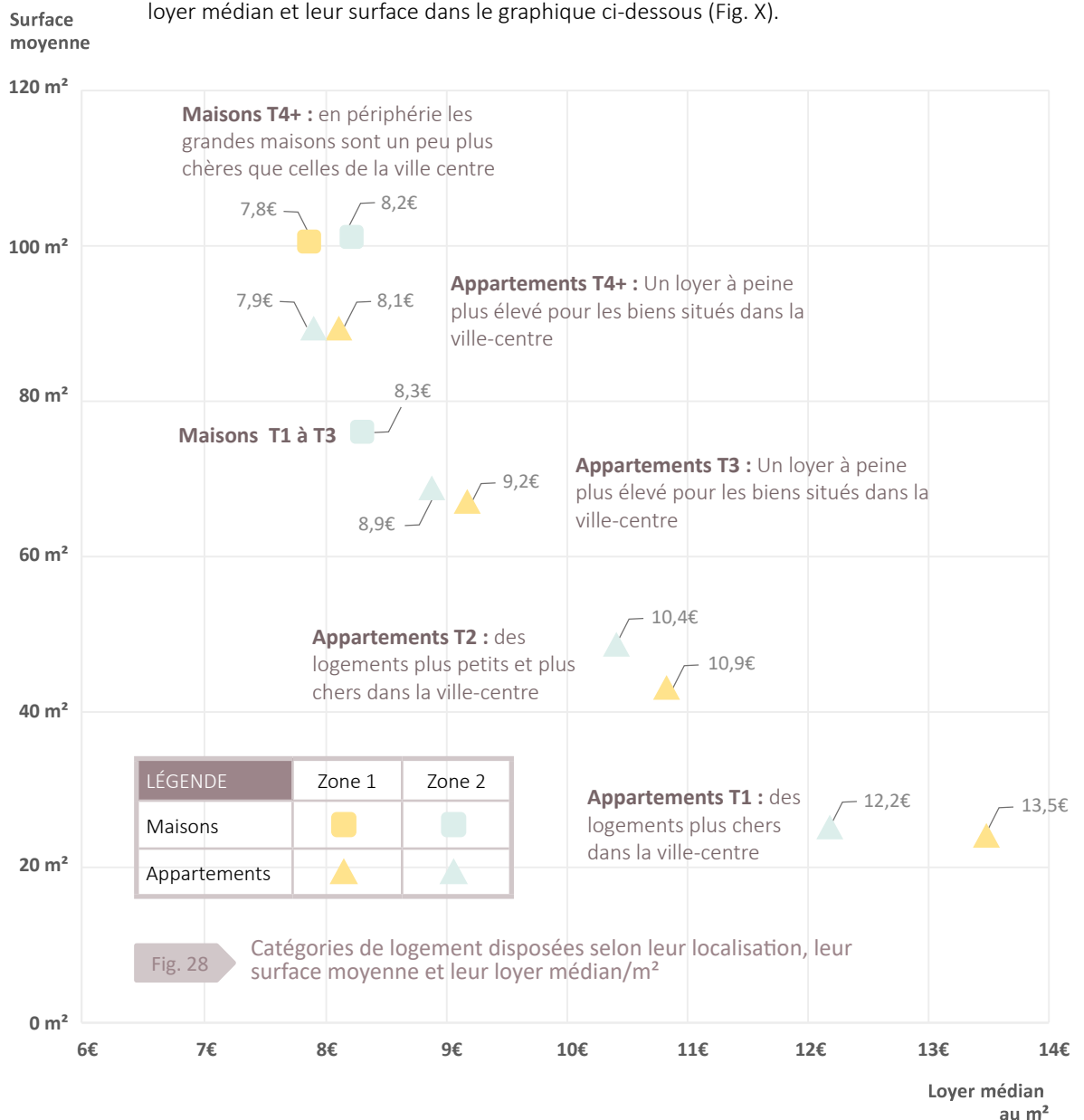
Fig. 27

Ensemble des logements collectés par l'observatoire rangés par loyer/m² (axe vertical) et surface (axe horizontal)



Impact de la localisation sur les loyers

Les logements situés à Arras semblent bénéficier d'un avantage en terme de loyer, quoique de magnitude variable selon les typologies. Les différentes typologies sont positionnées selon leur loyer médian et leur surface dans le graphique ci-dessous (Fig. X).



On peut objectiver l'écart de loyer sur un segment très précis, ce qui réduit le risque que d'autres facteurs que la localisation expliquent la différence de loyer : les maisons T4+ construites entre 1946 et 1970 ont la même surface moyenne. Malgré cela, les maisons de la zone 1 affichent un loyer médian légèrement plus élevé (+0,6€) que celles de périphérie.

Zone de calcul	Surface	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
Zone 1	90 m²	6,5€	7,4€	8,4€	9,3€	9,5€
Zone 2		5,9€	6,4€	7,8€	8,9€	9,3€

Source : OLL 59-62 2021

Fig. 29 Mesures de loyer des maisons T4+ construites entre 1946 et 1970

L'impact de l'époque de construction sur les loyers

L'époque de construction est un des facteurs de détermination des loyers. Quelles sont les générations de logements aux loyers les plus élevés ? Comment savoir si les différences de loyer sont liées à l'ancienneté des logements ou bien à la structure des parcs locatifs ?

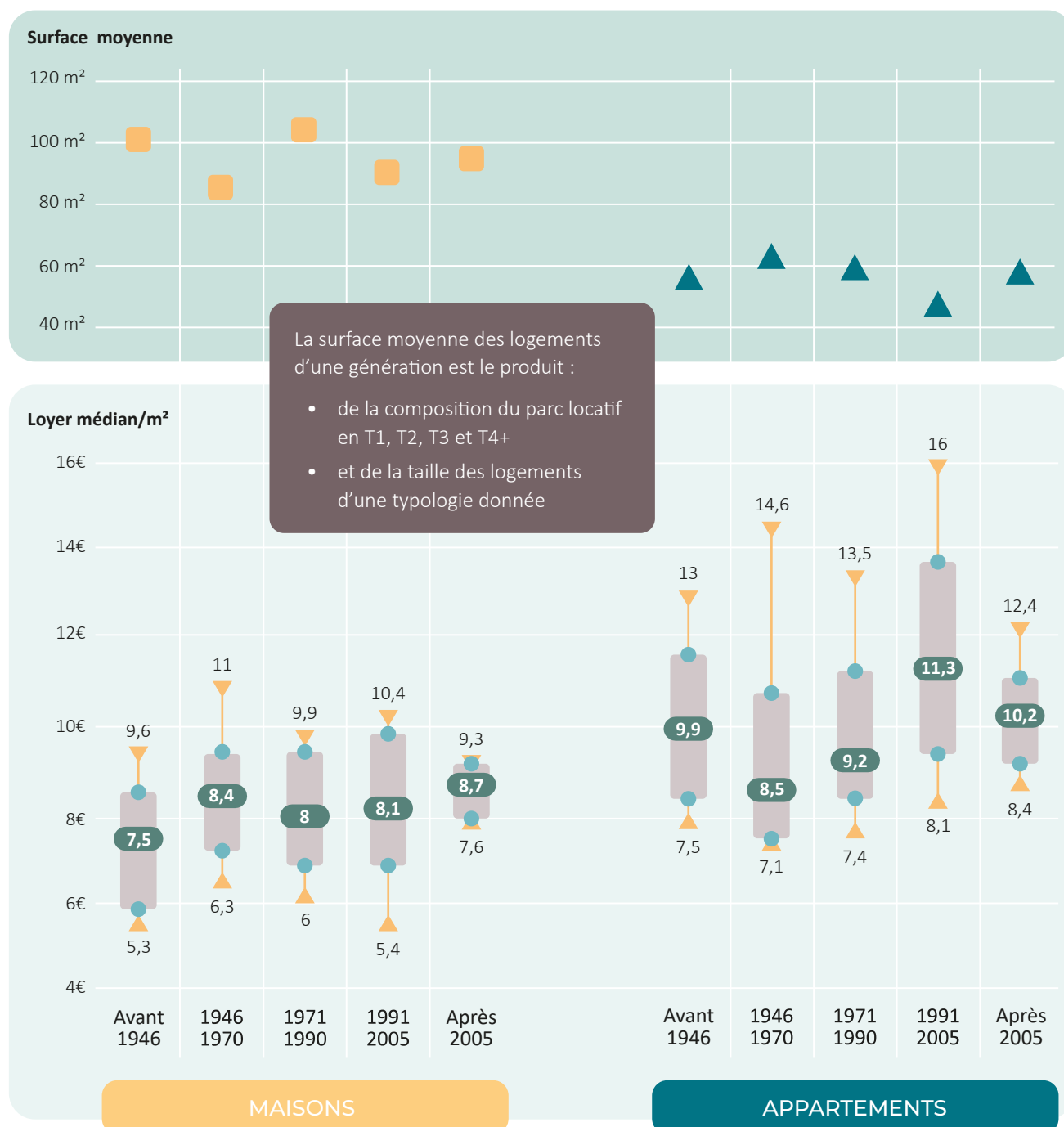
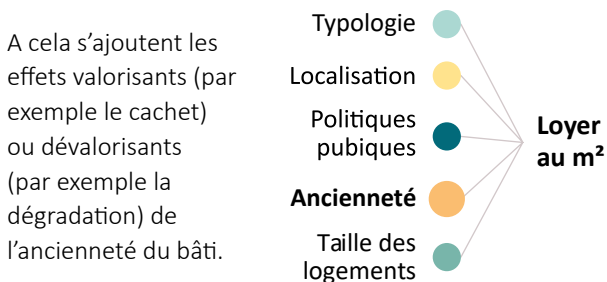


Fig. 30 Loyer médian par époque de construction et type d'habitat

Panorama général des générations de logements et de leurs loyers

Chaque époque est associée à une structure de parc résidentiel spécifique : type d'habitat, taille et typologie des logements, localisation des logements, etc. Chacune de ces caractéristiques influe sur le loyer médian des logements de la génération.



La multiplicité de ces facteurs fait qu'il n'est pas toujours aisé d'expliquer les différences de loyer entre générations de logements.

Cependant de grandes tendances peuvent être mises en avant :

1) Un lien entre la surface moyenne du parc et le prix des logements

Les générations caractérisées par de petites maisons et de petits appartements tendent à présenter des loyers plus élevés : c'est le cas notamment du parc individuel de la période 1946-1970 qui propose de petites maisons à la location. Cela concerne également le parc collectif des années 1990, qui a laissé la part belle aux studios et surtout a produit de petits logements (36% des T1 et T2 font moins de 30 m²).

2) Des logements récents relativement chers

- **Les maisons** construites après 2005 affichent un loyer médian de 8,7€/m², plus élevé même que le loyer des appartements de la période 1946-1970. Leur surface moyenne est intermédiaire et standardisée, d'où la forte homogénéité de leurs loyers.

- ▲ **Les appartements** récents ont un loyer médian de 10,7€/m², relativement élevé mais toutefois plus faible que les appartements de la génération précédente, en raison notamment d'une faible production de studios.

À l'inverse, les grands appartements des Trente Glorieuses et les grandes maisons des années 1971-1990 proposent de faibles loyers.

3) La location dans l'ancien

Arras propose à la fois de très grandes (> 120 m²) et de très petites (< 60 m²) maisons, dont certaines sont des biens prisés. Les maisons anciennes en périphérie d'Arras sont grandes (certaines sont d'anciens corps de ferme) et plus dégradées. Le marché des appartements anciens est quant à lui essentiellement localisé à Arras et propose à la fois des studios et de très grandes typologies.

Exemple des loyers des appartements T3 d'Arras

Les données collectées sur les appartements T3 d'Arras permettent de comparer des parcs de logements aux caractéristiques relativement semblables, et ainsi de mieux distinguer l'influence de l'époque de construction des autres variables.

Le tableau ci-dessus confirme **l'avantage en terme de loyer des logements récents sur les logements anciens. Les T3 construits après 2005 affichent précisément +0,8€/m² de loyer par rapport aux T3 d'avant 1946**, pourtant (quasiment) de même superficie. Si l'écart ne semble pas important au premier abord, il entraîne tout de même une différence de loyer mensuel de plus de 50€ : le loyer d'un T3 de 65m² construit en 2007 représente 625€ de plus à l'année qu'un appartement T3 dans un immeuble ancien.

Époque de construction	Avant 1946	1991-2005	Après 2005
Surface moyenne	66 m ²	70 m ²	67 m ²
Loyer	8,80 €	9,30 €	9,60 €
Loyer moyen	550 €	680 €	650 €

Part de loyers < 7€/m ²	12%	3%	1%
Part de loyers > 11€/m ²	4,50%	13%	10%

Source : OLL 59-62 2021

Fig. 31

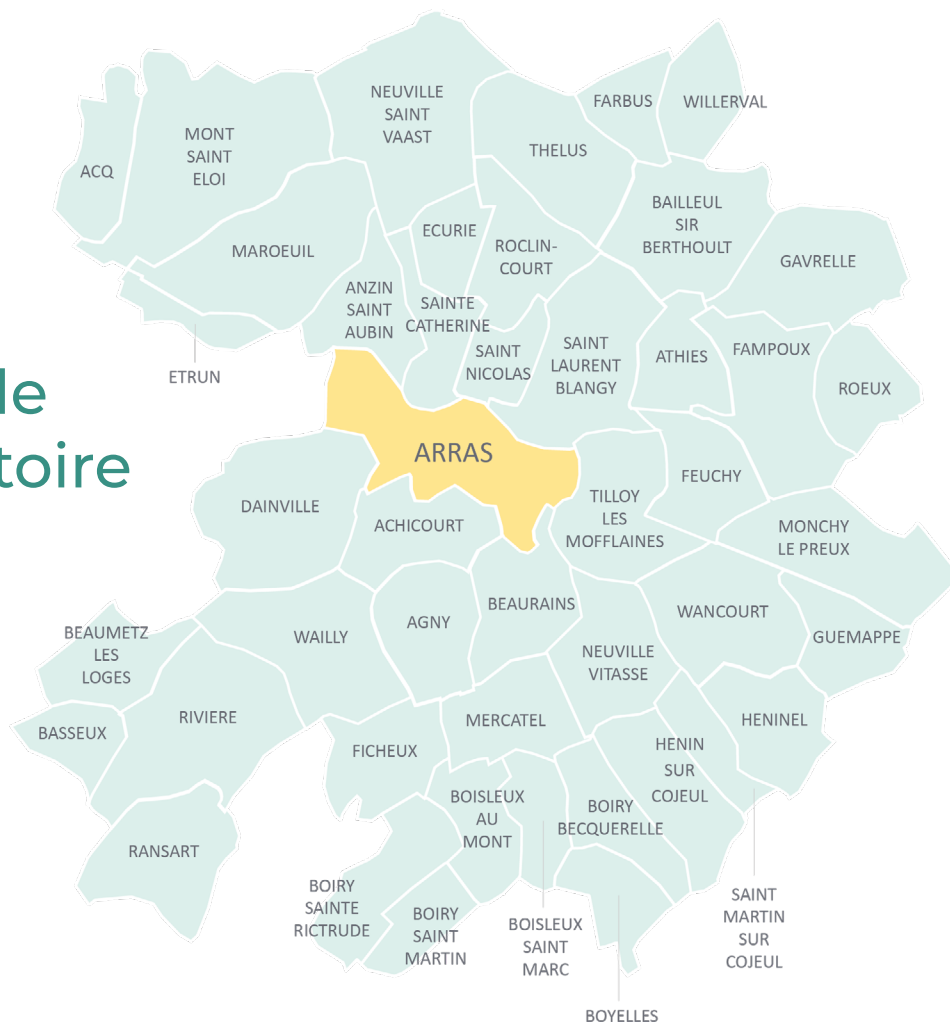
Caractéristiques et loyers des appartements T3 de la zone 1 (Arras)

Annexes

Zonage de l'observatoire

ZONE 1

ZONE 2



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

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.

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.

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).

Tableaux récapitulatifs

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		3072	68	6,7	7,9	9,2	10,9	13,1	587
Type d'habitat	Maison	519	94	5,8	6,9	8,1	9,1	9,9	776
	Appartement	2553	53	7,6	8,8	10	11,7	13,7	508
Typologie	1P	561	25	10,8	11,8	13,5	15,5	17,2	325
	2P	1176	42	8,7	9,8	10,8	11,9	13,6	452
	3P	717	69	7,2	8,2	9	9,7	10,7	611
	4P+	618	97	5,8	6,9	7,9	8,9	9,5	747
Typologie par type d'habitat	Maison 2P	11	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
	Maison 3P	75	75	6,7	7,6	8,5	9,3	10,4	629
	Maison 4P+	433	100	5,8	6,8	7,9	8,9	9,7	767
	Appart 1P	561	25	10,8	11,8	13,5	15,5	17,2	325
	Appart 2P	1165	43	8,9	9,8	10,8	11,7	13,1	450
	Appart 3P	642	68	7,3	8,5	9,1	9,8	10,7	606
	Appart 4P+	185	88	6,4	7,3	7,9	8,6	9,1	689
Époque de construction	Avant 1946	631	70	6	7,7	8,8	10,7	12,6	573
	1946-1970	274	77	6,4	7,3	8,5	9,4	12,5	635
	1971-1990	194	84	6,1	7,4	8,7	9,8	12,5	695
	Après 1990	1973	60	7,7	8,8	9,8	11,5	13,8	502
Mobilité du locataire	Mobile	1177	64	7,3	8,5	9,6	11,2	12,9	582
	Stable	1895	69	6,3	7,8	9,1	10,9	13,2	590

ZONE 1 : ARRAS		Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	D1	Q1	Loyer médian	Q3	D9	Loyer mensuel moyen
Ensemble		2174	58	7,5	8,6	9,9	11,6	14	543
Type d'habitat	Maison	152	92	6,6	7,7	8,6	9,5	10	766
	Appartement	2022	51	7,7	9	10,4	12	14,2	498
Typologie par type d'habitat	Maisons 1-3P	21	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
	Maison 4P+	131	102	6,5	7,3	8,2	9,3	9,8	817
	Appart 1P	492	24	10,8	11,8	13,5	15,5	17,2	324
	Appart 2P	918	42	8,9	9,9	10	12	13,3	445
	Appart 3P	495	67	7,7	8,6	9,2	9,8	10,7	612
	Appart 4P+	117	88	6,9	7,3	8,1	8,8	9,1	704
Époque de construction	Avant 1946	489	60	7	8,1	9,5	11,2	13	538
	1946-1970	178	71	6,8	7,7	8,8	10,2	16,1	616
	1971-1990	98	62	7,3	8	9,4	11,2	13,5	557
	Après 1990	1409	52	8,5	9,3	10,6	12,4	14,6	524
Mobilité du locataire	Mobile	851	59	7,8	8,8	9,9	11,6	13,6	556
	Stable	1323	58	7,3	8,6	9,9	11,7	14,5	536

ZONE 2 : HORS ARRAS		Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	D1	Q1	Loyer médian	Q3	D9	Loyer mensuel moyen
Ensemble		898	84	5,8	7	8,3	9,3	10,9	660
Type d'habitat	Maison	367	95	5,8	6,7	7,9	8,8	9,8	723
	Appartement	531	62	6,9	8	9,1	10,7	11,8	547
Typologie par type d'habitat	Maison 1-3P	65	72	6,7	7,6	8,3	8,9	10,8	599
	Maison 4P+	302	100	5,4	6,3	7,8	8,8	9,5	746
	Appart 1P	69	26	10,5	11,7	12,2	14,7	17,2	339
	Appart 2P	247	47	8,9	9,2	10,4	11,5	12	469
	Appart 3P	147	68	7,3	8,2	8,9	9,9	10,7	592
	Appart 4P+	68	88	6,1	6,9	7,9	8,1	9,1	653
Époque de construction	Avant 1946	142	88	5,3	6	7,7	8,6	11,5	640
	1946-1970	96	86	6,2	6,9	7,9	9	9,3	664
	1971-1990	96	102	6	6,8	8,1	9	9,9	804
	Après 1990	564	74	6,6	8	8,9	10	11,3	629
Mobilité du locataire	Mobile	326	77	6,6	7,5	8,7	10,3	11,6	644
	Stable	572	86	5,8	6,9	8,1	9,2	10,4	666

ZOOM SUR LES LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 1991 ET 2005		Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	D1	Q1	Loyer médian	Q3	D9	Loyer mensuel moyen
Type d'habitat	Maison	66	89	5,4	6,9	8,1	9,8	10,4	696
	Appart	665	46	8,1	9,2	11,3	13,7	16	466
Typologie par type d'habitat	Maison 1-3P	16	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
	Maison 4P+	50	96	5	6,7	8,1	9,7	10,1	741
	Appart 1P	269	21	12	12,9	14,3	15,9	17,2	302
	Appart 2P	259	38	9,4	10,1	11,5	12,3	14,4	433
	Appart 3P	105	71	7,8	8,5	9	9,4	10,9	634
	Appart 4P+	34	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Mobilité du locataire	Mobile	266	52	7,3	9	10,8	12,6	14,9	503
	Stable	467	56	6,6	8,4	10,1	13,5	15,8	515

ZOOM SUR LES LOGEMENTS CONSTRUITS APRES 2005		Nombre d'enquêtes	Surface moyenne	D1	Q1	Loyer médian	Q3	D9	Loyer mensuel moyen
Type d'habitat	Maison	87	94	7,6	8	8,7	9,1	9,3	805
	Appart	1153	56	8,4	9,1	10,2	11,1	12,4	545
Typologie par type d'habitat	Maison 1-3P	8	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
	Maison 4P+	79	95	7,6	8	8,7	9,1	9,3	808
	Appart 1P	149	27	10,8	11,4	12,2	13,1	16,1	330
	Appart 2P	572	44	9,1	10,1	10,9	11,5	12,4	466
	Appart 3P	343	67	8,5	9	9,6	10,1	10,7	635
	Appart 4P+	89	88	6,7	7,5	8,8	9,1	9,5	737
Mobilité du locataire	Mobile	489	62	8,1	8,9	9,7	10,9	12,3	589
	Stable	751	64	7,9	8,8	9,6	10,9	12	601

Liste des figures



N° de figure	Type de figure	Titre de la figure	Sources	Page
INTRODUCTION				
Fig. 1	Illustration	Le réseau national des observatoires locaux des loyers	Site internet du réseau des OLL. URL : https://www.observatoires-des-loyers.org/	
Fig. 2	Illustration	Chronologie des étapes de production de la publication de l'observatoire des loyers	OLL 59-62	
Fig. 3	Illustration	Les 2 zones observées par l'Observatoire Local des Loyers de la CUA	OLL 59-62, réalisé avec QGIS	
LE TERRITOIRE				
Fig. 4	Tableau	Effectifs du parc résidentiel	RP INSEE 2018	
Fig. 5	Tableau	Effectifs du parc privé loué vide par zone et par type d'habitat	RP INSEE 2018	
Fig. 6	Illustration	Effectifs (en %) du parc résidentiel	RP INSEE 2018	
Fig. 7	Tableau	Évolution démographique de la communauté urbaine d'Arras entre 2013 et 2018	RP INSEE 2018	
Fig. 8	Illustration	Nombre de personnes par ménage et statut d'activité de la personne de référence du ménage	RP INSEE 2018	
Fig. 9	Illustration	Quelles typologies de logements les retraités occupent-ils ?	RP INSEE 2018	
Fig. 10	Illustration	Lieu de travail et mode de déplacement des locataires du parc privé de la CU d'Arras	RP INSEE 2018	
Fig. 11	Tableau	Évolution des parcs locatifs collectifs et individuels entre 2013 et 2018	RP INSEE 2013 et 2018	
Fig. 12	Illustration	Typologie des logements du parc locatif privé en 2018	RP INSEE 2018	
Fig. 13	Tableau	Evolution de l'effectif des logements du parc loué vide entre 2013 et 2018 part typologie, en taux de croissance	RP INSEE 2018	
Fig. 14	Tableau	Evolution de l'effectif des logements du parc loué meublé entre 2013 et 2018 part typologie, en taux de croissance	RP INSEE 2018	
Fig. 15	Illustration	Ancienneté du parc locatif privé	RP INSEE 2018	
Fig. 16	Illustration	Volumes de logements récents en location en 2018 dans la CU d'Arras, par ancienneté et typologie	RP INSEE 2018	
Fig. 17	Tableau	Effectif des permis de construire et logements privés instruits entre 2017 et 2021 dans la CU d'Arras	SIT@DEL 2021	

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ EN 2021				
Fig. 19	Tableau	Distribution des loyers du parc locatif privé en 2021	Résultats 2021 OLL 59-62	
Fig. 20	Illustration	Distribution des loyers/m ² 2021 de la CU d'Arras sous forme de «boîte à moustaches»	Résultats 2021 OLL 59-62	
Fig. 21	Tableau	Comparaison des loyers des maisons et des appartements en 2021	Résultats 2021 OLL 59-62	
Fig. 22	Illustration	Loyer médian/m ² par typologie, tous types d'habitat confondus	Résultats 2021 OLL 59-62	
Fig. 23	Tableau	Loyers et caractéristiques des maisons, par typologie	Résultats 2021 OLL 59-62 et INSEE RP 2018	
Fig. 24	Tableau	Loyers et caractéristiques des appartements, par typologie	Résultats 2021 OLL 59-62 et INSEE RP 2018	
Fig. 25	Illustration	Comparaison de la distribution des loyers des maisons et appartements T4+	Résultats 2021 OLL 59-62	
Fig. 26	Tableau	Caractéristiques des ménages locataires de logements T4+	Résultats 2021 OLL 59-62 et INSEE RP 2018	
Fig. 27	Tableau	Ensemble des logements collectés par l'observatoire rangés par loyer/m ² (axe vertical) et surface (axe horizontal)	Résultats 2021 OLL 59-62	
Fig. 28	Tableau	Catégories de logement disposées selon leur localisation, leur surface moyenne et leur loyer médian/m ²	Résultats 2021 OLL 59-62	
Fig. 29	Illustration	Mesures de loyer des maisons T4+ construites entre 1946 et 1970	Résultats 2021 OLL 59-62	
Fig. 30		Loyer médian par époque de construction et type d'habitat	Résultats 2021 OLL 59-62	
Fig. 31	Illustration	Caractéristiques et loyers des appartements T3 de la zone 1 (Arras)	Résultats 2021 OLL 59-62	



observatoires
des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

