

Les loyers du parc privé de la Communauté Urbaine d'Arras en 2022

adil

Agence d'Information
sur le Logement
du Nord et du Pas-de-Calais



DIRECTRICE DE PUBLICATION

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

EQUIPE PROJET

Laura Chapelain, Chargée d'études

Rachel Bavdek, Chargée d'études

DATE D'EDITION

Janvier 2024

LA GENESE DE L'OBSERVATOIRE

C'est en 2016 que la CUA s'est attachée à mettre en place des procédés d'observation des loyers du parc privé. Cette même année, après une première phase d'expérimentation auprès des professionnels de l'immobilier, 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 de l'ensemble du territoire.

1

Chronologie de l'Observatoire Local des Loyers de la CU d'Arras

UN OBSERVATOIRE AGREE

Un observatoire agréé se doit de suivre les prescriptions méthodologiques du Comité Scientifique, et justifier la représentation équilibrée des bailleurs, gestionnaires, associations de locataires et 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 permet de conformer juridiquement et opérationnellement sa mission d'observation. Ainsi le 30 décembre 2019, date de publication de l'arrêté, l'OLL de la CUA a été agréé sur son périmètre d'observation.



PRECISIONS METHODOLOGIQUES

Les sources mobilisées

Afin d'enrichir cette analyse, les résultats de l'observatoire sont croisés avec d'autres sources de données s'intéressant au logement, et au territoire (INSEE, DV3F, RPLS, données SNE, fichier Sit@del).

Les champs d'études de l'enquête

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

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 pour personnes âgées, étudiants, de tourisme, pour personnes handicapées (INSEE, 2020)
- Les logements n'ayant pas eu de locataires dans l'année
- Les locations meublées

Les logements 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.

Le nombre de pièces

Le nombre de pièces d'un logement désigne le nombre de pièces de vie (ou pièces « sèches »). Sont exclues les cuisines, salles de bain et wc, pièces de rangement etc.

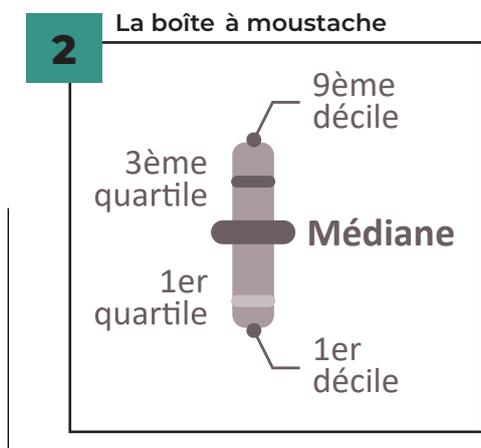
QUELQUES EXPLICATIONS SUR LA MESURE DES LOYERS

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

Pour exprimer et comparer les niveaux de loyers, on utilise prioritairement le loyer médian au m². Le loyer médian est moins sensible aux valeurs extrêmes que le loyer moyen, impliquant une représentativité plus importante 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'OLL, le loyer est calculé hors charges, leurs montants n'étant pas systématiquement communiqués.

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

Le loyer moyen étant plus sensible aux valeurs extrêmes que la médiane, il est moins pertinent de s'y référer lorsque l'on observe un jeu de données disparate. Le loyer médian a tendance à dénoter la présence de logements aux loyers très faibles, mais peu nombreux, qui tirent la moyenne vers le bas.



9^{ème} décile : 10% des loyers sont supérieurs au 9^{ème} décile, et 90% des loyers sont inférieurs

3^{ème} quartile : 25% des loyers sont supérieurs au 3^{ème} quartile, et 75% des loyers lui sont inférieurs

Médiane : 50% des loyers sont supérieurs à la médiane et 50% des loyers lui sont inférieurs

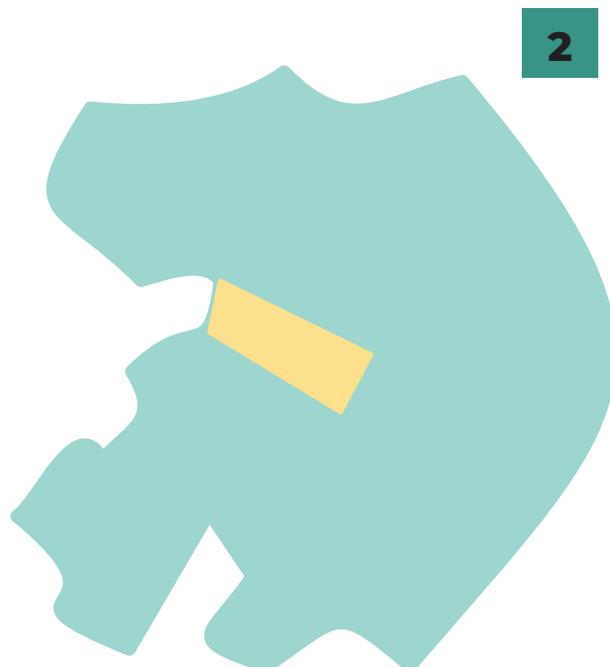
1^{er} quartile : 25% des loyers sont inférieurs au 1^{er} quartile et 75% des loyers lui sont supérieurs

1^{er} décile : 10% des loyers sont inférieurs au 1^{er} décile et 90% lui sont supérieurs

LE PERIMETRE 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 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



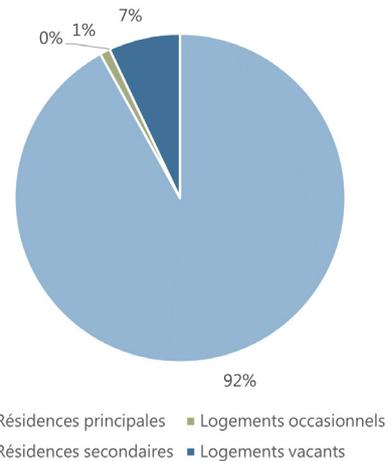
Sommaire

Le territoire de la CU d'Arras	1
La structure du parc locatif	2
Les locataires du parc privé	4
La collecte 2022	5
Les loyers du parc privé en 2022	5
Les chiffres clés	5
L'influence de la surface sur le montant des loyers	6
L'influence de la localisation sur le montant des loyers	8
L'influence de l'époque de construction sur le montant des loyers	9
L'influence de l'ancienneté d'emménagement sur le montant des loyers	10
La structure du parc social de la CU d'Arras	13
Un financement essentiellement social	14
La distribution du parc social entre les communes de la CU d'Arras	15
Les typologies du parc social de la CU d'Arras	17
L'ancienneté du parc social de la CU d'Arras	17
L'ancienneté d'emménagement des locataires de la CUA d'Arras	18
Les niveaux de loyers du parc social en 2022	19
La demande de logement social	22
La demande de mutation	22
La demande hors mutation	23
Table des figures	24

Le territoire de la Communauté Urbaine d'Arras

Le parc résidentiel de la Communauté Urbaine d'Arras est composé de **54130** logements, dont **49703 résidences principales** et 3817 logements vacants. Ainsi, les résidences principales représentent 92% du parc résidentiel, parmi lesquelles **20% sont des locations privées louées vides**.

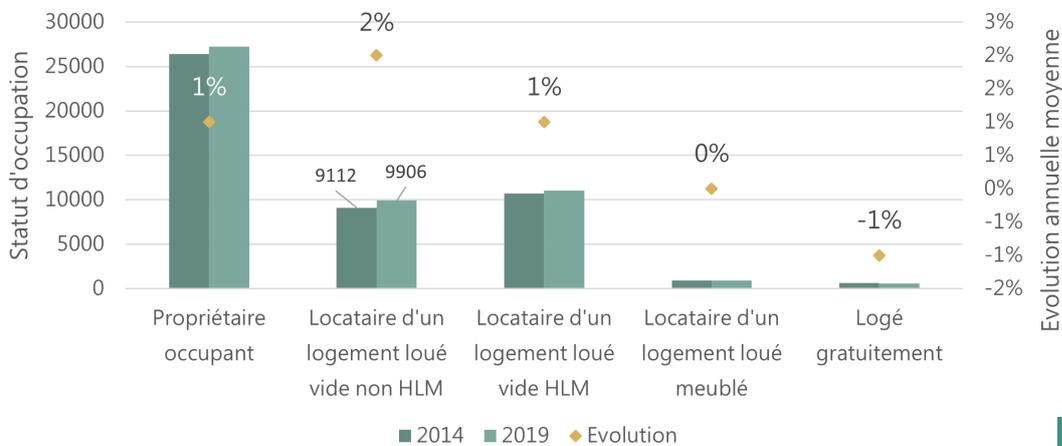
Effectif du parc résidentiel



3

Source : INSEE 2019

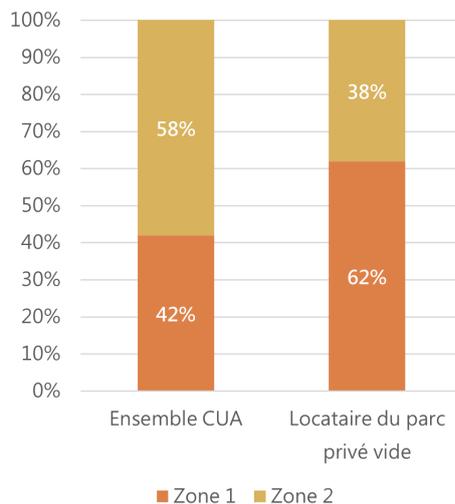
Evolution annuelle moyenne du parc de logement Source : INSEE 2019



4

5

Part d'habitants selon la zone et le statut d'occupation



Sur le total des résidents de l'agglomération, **42% vit dans la zone 1** et **58% dans la zone 2**. La répartition des logements loués vides est assez inégale sur le territoire : la ville d'Arras compte près de 2 fois plus de locataires (6173 en zone 1, et 3733 en zone 2), et près de 3 fois moins de propriétaires occupants par rapport à sa périphérie.

Source : INSEE 2019

La structure du parc locatif

Le parc locatif est composé à **65% d'appartements**, et **35% de maisons**. La répartition des types d'habitats diffère sensiblement selon la zone. Par conséquent, la ville-centre concentre une majorité d'habitat collectif, avec 83% d'appartements pour seulement 17% de maisons, quand, en zone 2, on retrouve 64% d'habitat individuel.

6

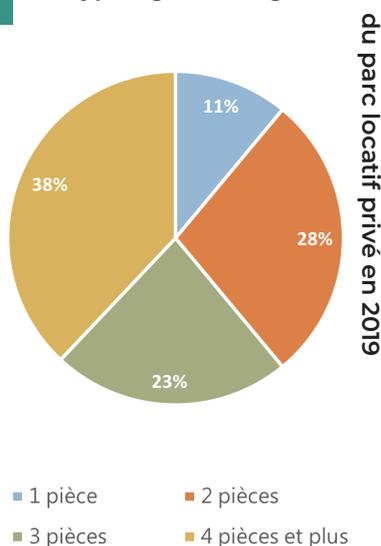


Répartition par type d'habitat du parc locatif privé vide

Source : INSEE 2019

7

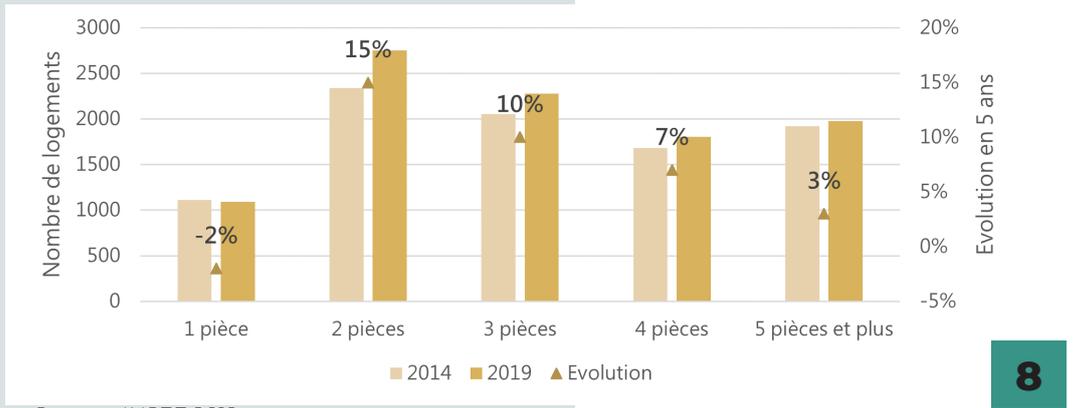
Typologie des logements



Source : INSEE 2019

Les logements de 4 pièces et plus représentent la majorité des typologies présentes dans le locatif privé de l'agglomération. Ces logements sont surreprésentés dans l'habitat individuel, puisqu'on compte 82% de maisons. Quant aux appartements, les logements de 2 et 3 pièces constituent un peu plus de la moitié du logement collectif (**51%**). Les studios ne représentent que 11% du parc locatif, et se trouvent pour 93% d'entre eux dans le centre-ville d'Arras. Cependant, même si on observe une augmentation de 24% de ces typologies dans la zone 2 depuis 2014, on constate également que, sur l'ensemble de la CUA, ceux-ci connaissent une baisse de -2%. On peut supposer que cette perte est due à un passage d'un logement vide à meublé. En revanche, les T2 sont les logements qui connaissent la croissance la plus importante, avec **+15%** de ces typologies depuis 2014, notamment dans la ville centre.

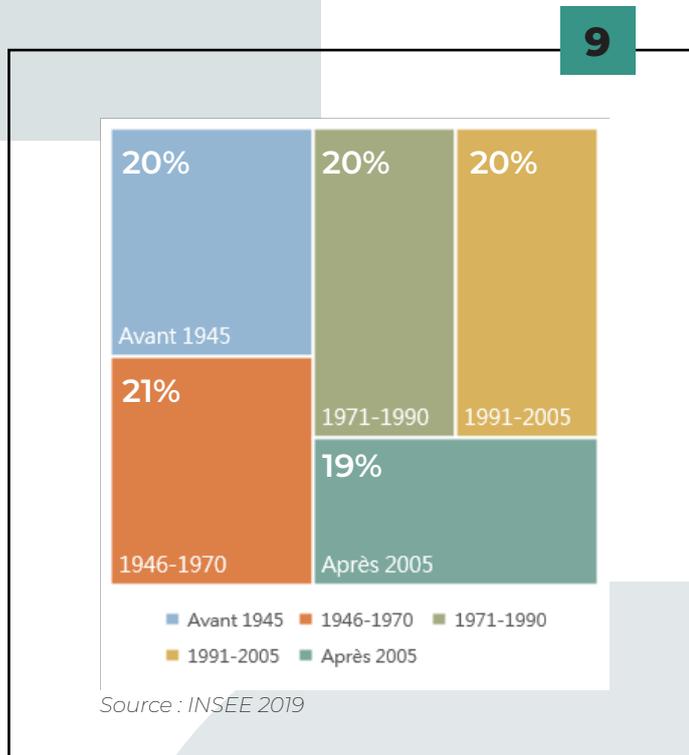
Evolution entre 2014 et 2019 des typologies du parc privé vide



Source : INSEE 2019

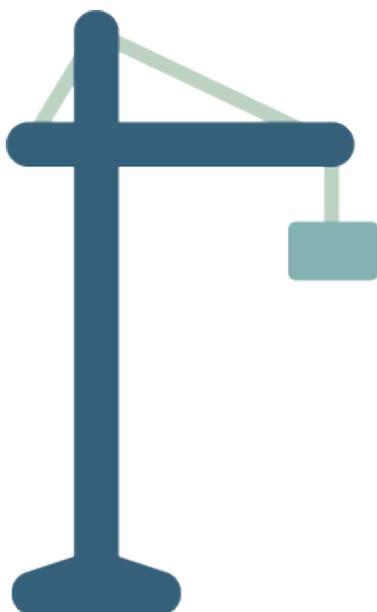
8

Répartition de l'époque de construction des logements du parc locatif privé vide



Source : INSEE 2019

9



Le parc locatif privé de la Communauté Urbaine d'Arras est relativement récent, avec **39% des logements qui ont été construits après 1990**.

Les logements anciens sont davantage représentés dans la ville-centre de l'agglomération, avec 11% de logements construits avant 1919 en zone 1 contre seulement 3% en zone 2.

En périphérie, on retrouve 25% de logements construits après 2005, soit la plus grande part des constructions de cette zone.

Les locataires du parc privé vide

Entre 2014 et 2019, le nombre de locataires a augmenté de **8%**. Intéressons-nous rapidement à leur profil.



1,9 personnes par logement locatif privé vide

C'est la moyenne pour l'agglomération. Dans la ville-centre, les ménages sont plus petits qu'en périphérie, avec 1,6 personnes en moyenne pour les locataires de la zone 1, contre 2,6 personnes en moyenne pour ceux de la zone 2.

38% des locataires ont entre 25 et 39 ans

Pour les deux zones, les locataires se situent majoritairement dans cette tranche d'âge. Cependant, en zone 1, on retrouve 22% de moins de 25 ans contre seulement 7% en zone 2.

71% des locataires ont emménagé depuis moins de 4 ans

67% des locataires sont en situation d'emploi

12% sont chômeurs, 11% sont retraités et seulement 6% sont étudiants.

33% des travailleurs exercent dans une autre commune du département de résidence

La voiture reste le mode de transport privilégié pour se rendre au travail

48% des locataires utilisent leur voiture pour se rendre sur le lieu de travail, et seulement 8% empruntent les transports en commun. S'ils sont 39% à utiliser leur véhicule personnel dans la zone 1, ils représentent 63% en périphérie.

La collecte 2022

2 638 références locatives collectées

La collecte 2022 a réuni **2 638 références locatives**, soit 2 386 en gestion déléguée auprès de 16 professionnels de l'immobilier différents, et 252 en gestion directe, **représentant 27% du parc locatif privé**. La collecte 2022 de l'OLL de la CUA dépasse très largement les objectifs (**137%**), fixés à 19% du parc observé soit 1 929 logements. Ces objectifs sont établis à partir du fichier de recensement de la population de 2018, une source externe permettant d'avoir une répartition complète du parc locatif privé par zone, type de location, d'habitat et nombre de pièces afin de déterminer le nombre de logements à collecter.

Les loyers du parc privé en 2022

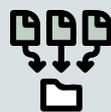
En 2022, sur les 46 communes observées, l'Observatoire des Loyers a collecté les données de 463 maisons et 2175 appartements. Comparativement à l'année dernière, on constate un loyer médian légèrement plus élevé (+0,1€/m²) pour une surface moyenne légèrement plus faible (-0,1 m²), soit 9,3€/m² pour 67 m².

Pour devenir locataire de la Communauté Urbaine d'Arras, il faudra donc compter en moyenne 586€ de loyer par mois, c'est à dire 715€/mois pour une maison de 92m², et 517€/mois pour 54m² pour un appartement.

Les chiffres clés



9906 logements dans le parc privé loué vide



2638 références collectées



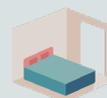
137% des objectifs atteints



16 professionnels de l'immobilier en gestion déléguée et **252 en gestion directe**



Un loyer médian de **9,3€/m²** soit un loyer mensuel moyen de **586€/mois**



67 m² : la surface moyenne

1

Distribution des loyers du parc privé en 2022

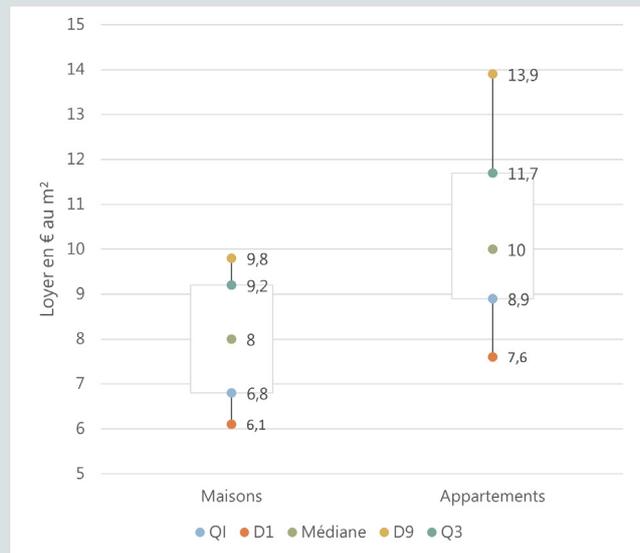
	Loyer médian en €/m ²	Loyer mensuel moyen en €	Surface moyenne en m ²
Ensemble	9,3€/m²	586€	67 m²
Maisons	8€/m ²	715€	92 m ²
Appartements	10€/m ²	517€	54 m ²

Source : OLL 62

10

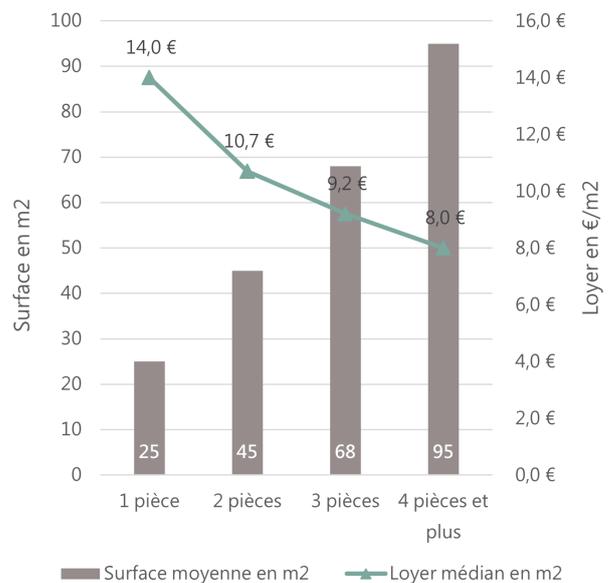
Si les loyers mensuels moyens des maisons sont plus importants que ceux des appartements, il faut considérer le rôle de la surface, puisque les maisons sont en moyenne 38m² plus grandes que les appartements. Toutefois, force est de constater que, rapportés au mètre carré, les loyers des appartements sont 2€ plus chers que ceux des maisons.

Dispersion des loyers selon le type d'habitat en 2022



Source : OLL 62

L'influence de la surface sur le montant des loyers



11

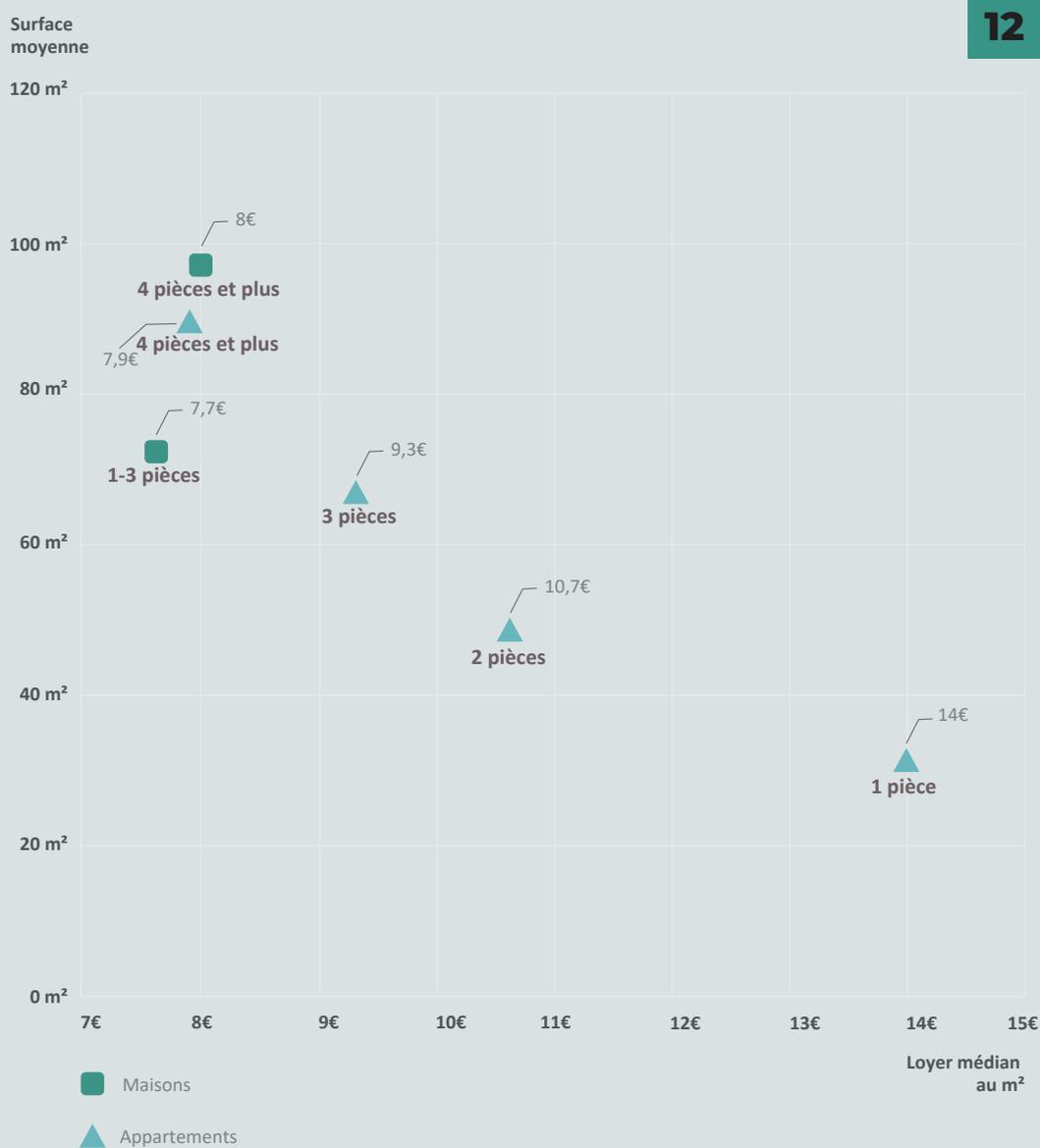
Loyers médians en €/m² et surface moyenne selon le nombre de pièces

Source : OLL 62

Avec une surface moyenne de 25m² et un loyer médian de 14€/m², les studios sont à la fois les logements les plus petits, mais aussi les plus chers (au mètre carré) de l'agglomération, (14€/m² en zone 1).

A typologie similaire, les surfaces moyennes des maisons sont plus élevées que celles des appartements, quand les loyers médians y sont moins élevés, alors que les maisons proposent souvent des équipements supplémentaires aux appartements (jardin, parking ...), et présentent moins de charges locatives. On constate toutefois que les loyers des T4+ sont relativement similaires entre les différentes typologies, bien que les maisons de 4 pièces et plus soient plus grandes.

Comparaison des loyers médians selon le type de bien, le nombre de pièces et la surface



L'influence de la localisation sur le montant des loyers

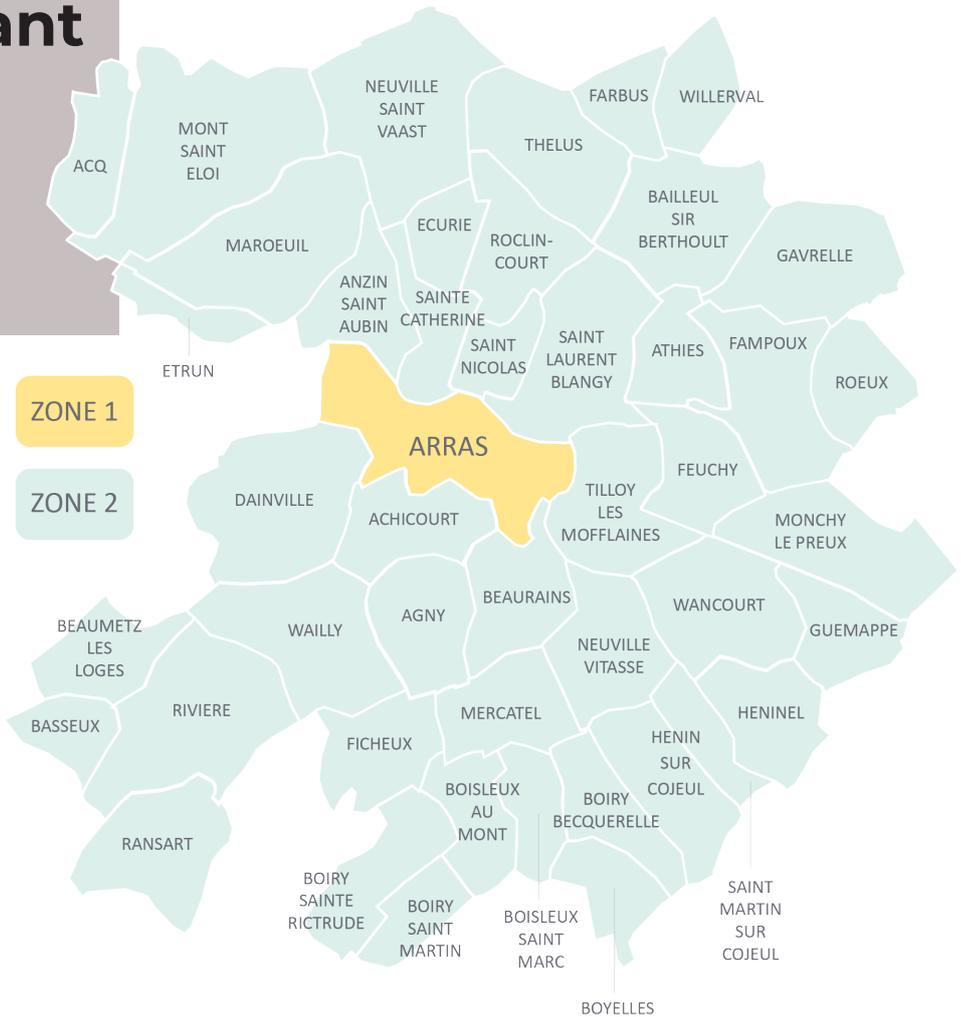
Zonage de l'OLL de la CUA en 2022

3

Pour rappel, si la zone 2 est plus peuplée que la zone 1 (58% contre 42%), la ville-centre se compose de davantage de locataires en comparaison avec sa périphérie (6173 locataires en zone 1, et 3733 en zone 2).

Les loyers de l'agglomération diffèrent selon la localisation des logements.

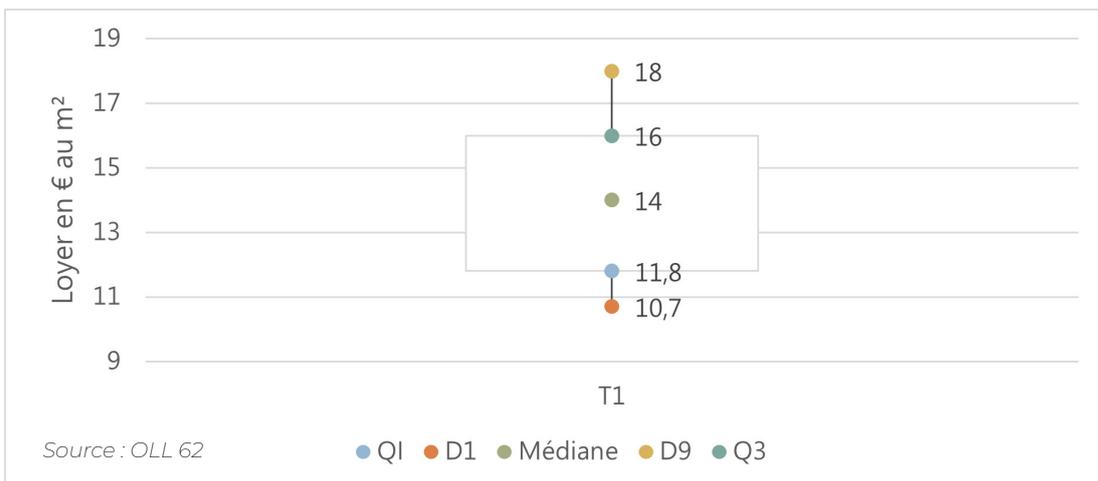
Effectivement, le loyer médian de la zone 1 s'élève à 9,8€/m², quand celui de la zone 2 s'élève à 8,4€/m². On constate également une dispersion des loyers importante en zone 1, avec une différence de 6,5€/m² entre les 10% de logements aux loyers les moins chers et les 10% aux loyers les plus chers, contre une différence de 4,3€/m² en périphérie.



Les studios de la zone 1, en plus de présenter les loyers les plus élevés pour les plus petites surfaces, et ce toutes typologies confondues, sont également les plus dispersés, avec 7,5€/m² d'écart entre les loyers les plus chers, et les moins chers.

13

Dispersion des studios de la zone 1



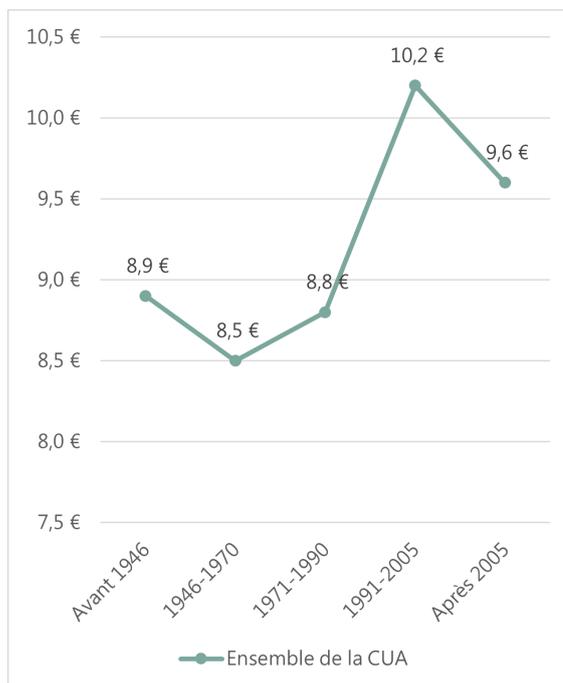
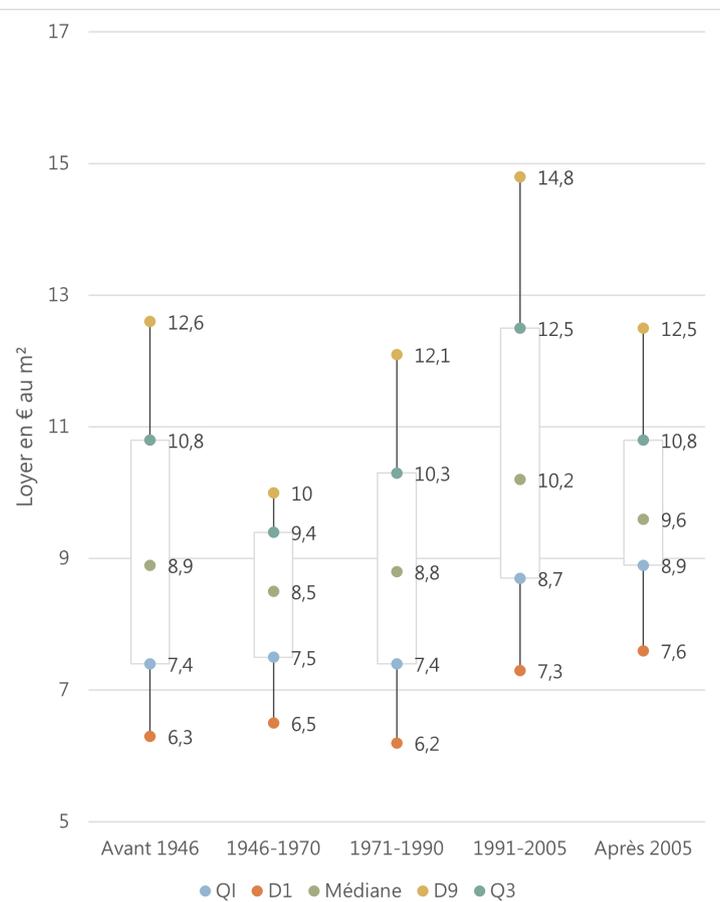
L'influence de l'époque de construction sur le montant des loyers

Avec 39% de logements construits après 1990 (dont 19% après 2005), le parc de logements du locatif privé est relativement récent.

15

Dispersion des loyers selon l'époque de construction

Source : OLL 62



Loyer médian selon l'époque de construction

14

L'époque de construction s'associe à un parc résidentiel structuré spécifiquement, et est une caractéristique à l'incidence non négligeable sur le montant d'un loyer. Entre qualité architecturale, qualité des matériaux et du bâtiment, dégradations éventuelles, indice de la qualité thermique, performance énergétique ou encore, politiques de défiscalisation, l'ancienneté du bâti influe fortement sur le montant du loyer médian des logements de l'agglomération.

On constate une augmentation relativement importante des prix des logements à partir des années 1991, avant d'observer une baisse des loyers des logements construits après 2005, correspondant alors à la mise en place de dispositifs de défiscalisation permettant le plafonnement des loyers. L'ancienneté de construction du bâti est également un indicateur de la qualité thermique du bâtiment, et des charges qui lui sont associées.

L'influence de l'ancienneté d'emménagement sur le montant des loyers

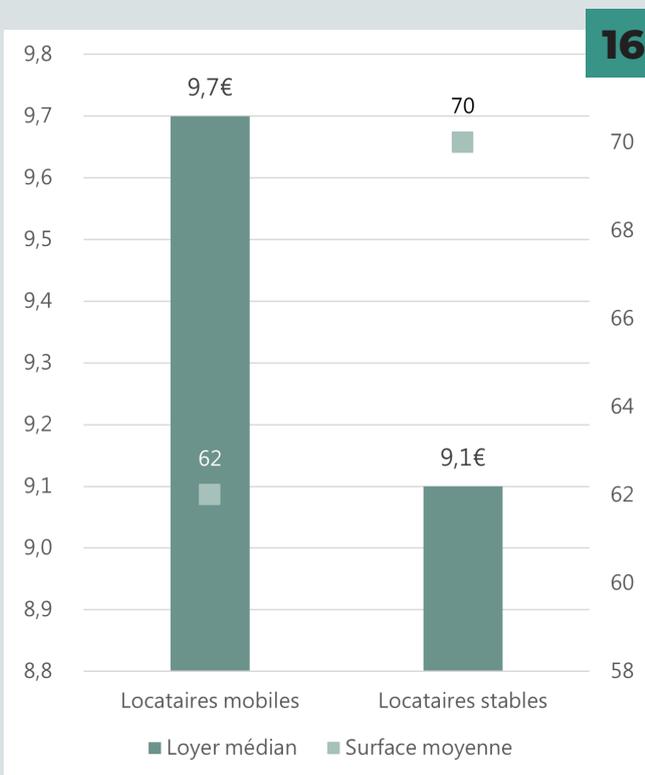
Les loyers de marché (les niveaux de loyer des locataires mobiles), sont plus élevés que les loyers de stock (soit les loyers des locataires stables).

De fait, on constate que le loyer médian des locataires mobiles, déjà plus élevé, propose en même temps des surfaces plus petites que les logements des locataires stables.

L'ancienneté d'emménagement du locataire a une très forte influence sur la fixation du montant du loyer. Dans cette étude, nous considérons deux degrés pour qualifier l'ancienneté des locataires :

- **Mobiles**, soit des locataires ayant emménagé dans l'année
- **Stables**, soit des locataires ayant emménagé il y a 1 an ou plus

Lorsque l'on regarde selon la zone de l'agglomération, on observe des différences d'autant plus nettes. Effectivement, dans la ville-centre, le loyer des locataires mobiles est plus élevé de 1,5€/m² (soit 0,50€/m² de plus qu'en 2020), pour 23 m² de moins qu'en périphérie. Pour les locataires stables, les loyers sont plus élevés de 1,3€/m² en zone 1, pour 22 m² de moins.



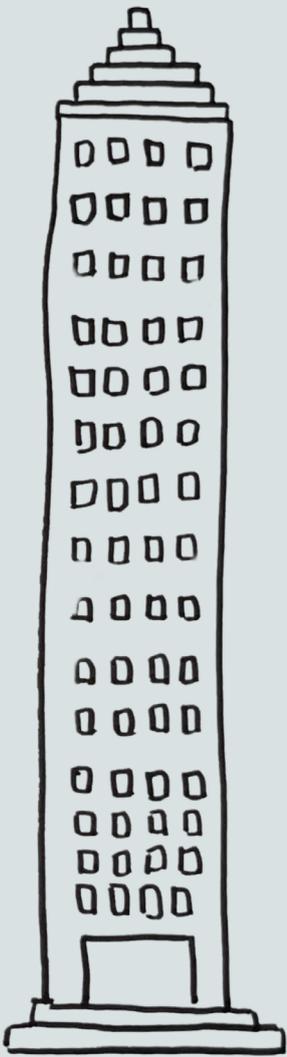
Loyer médian et surface moyenne selon l'ancienneté d'emménagement

Source : OLL 62



Les loyers du parc social de la Communauté Urbaine d'Arras en 2022





Propos introductifs

Le logement social a pour vocation de proposer des solutions de logements durables aux ménages qui rencontrent des difficultés à se loger.

Les politiques de logement social ont évolué au cours des décennies pour répondre aux enjeux contemporains.

L'implication de toutes les collectivités territoriales dans la production de logements sociaux

Si l'Etat définit les objectifs et les conditions de production et de financement du logement social, ce sont les collectivités locales qui ont à charge de les décliner à l'échelle locale selon les caractéristiques de leurs territoires. Aujourd'hui, les EPCI sont les premiers acteurs de cette politique : ils interviennent à fois sur le volet planification (PLH, PLUI), dans le financement du logement social (gestion des aides à la pierre, financements complémentaires, etc.) et dans la gestion des demandes et des attributions. Régions, départements et communes interviennent également, notamment à travers la planification et le financement de la politique du logement social, à leur échelle.

Les données mobilisées

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

Le RPLS est une base exhaustive dressant l'état du parc de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année. Elle est alimentée par les informations transmises par les bailleurs sociaux. La présente publication s'appuie sur la version 2022 du RPLS.

Sont exclus de l'étude :

- Les logements étudiants
- Les logements vacants au 1er janvier de l'année
- Les logements vides
- Les logements pris en charge par une association, loués sans contrepartie financière ou occupés temporairement pour de l'hébergement



Le Recensement de la Population (RP) de l'INSEE, millésime 2019

L'INSEE recense et enquête tous les 5 ans l'ensemble de la population française, et produit de nombreuses statistiques sur les ménages. Cette publication mobilise les « fichiers détail logement » du recensement de la population 2019, dernier millésime disponible.



Le Système National des Enregistrements (SNE)

L'analyse de la demande et de l'attribution de logements sociaux a mobilisé les données 2022 issues du système national d'enregistrement (SNE) de la demande de logement social, mises en ligne par le Ministère en charge du Logement.

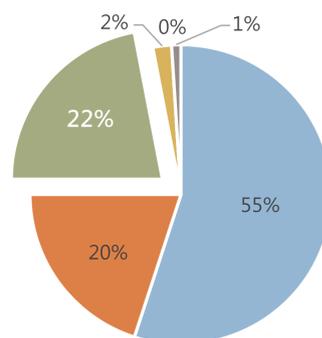


La structure du parc social

Au sein de la Communauté Urbaine d'Arras, le parc social représente **22% des résidences principales, soit 11 060 logements**, et dépasse donc légèrement le parc privé.

Si la répartition par zone entre les logements sociaux et privés est similaire (62% en zone 1 et 38% en zone 2), le parc social accueille bien davantage de logements collectifs, soit **81% d'appartements contre 19% de maisons**.

Statut d'occupation de la CUA

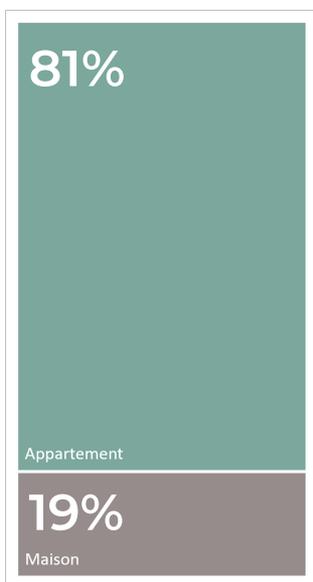


17

- Propriétaires occupants
- Locataires d'un logement privé loué vide
- Locataires d'un logement vide HLM
- Locataires d'un logement loué meublé
- Locataires d'un logement loué meublé HLM
- Logé gratuitement

Source : INSEE, 2019

18



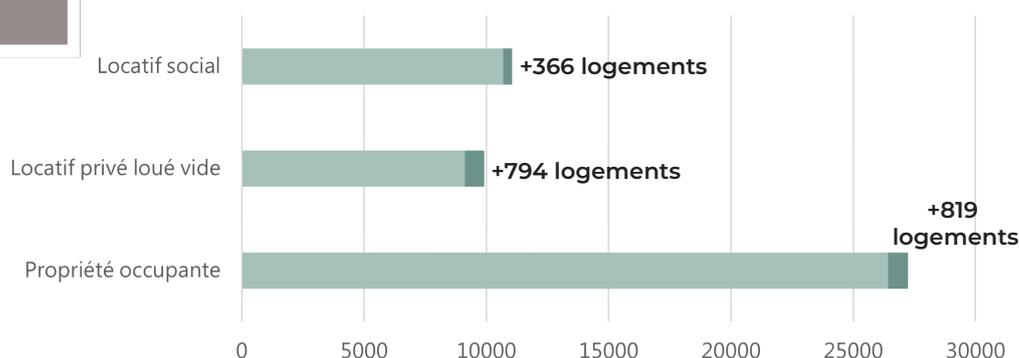
Part des maisons et des appartements dans le parc social de la CUA

Source : INSEE, 2019

Evolution de l'offre résidentielle entre 2014 et 2019 dans la CU d'Arras

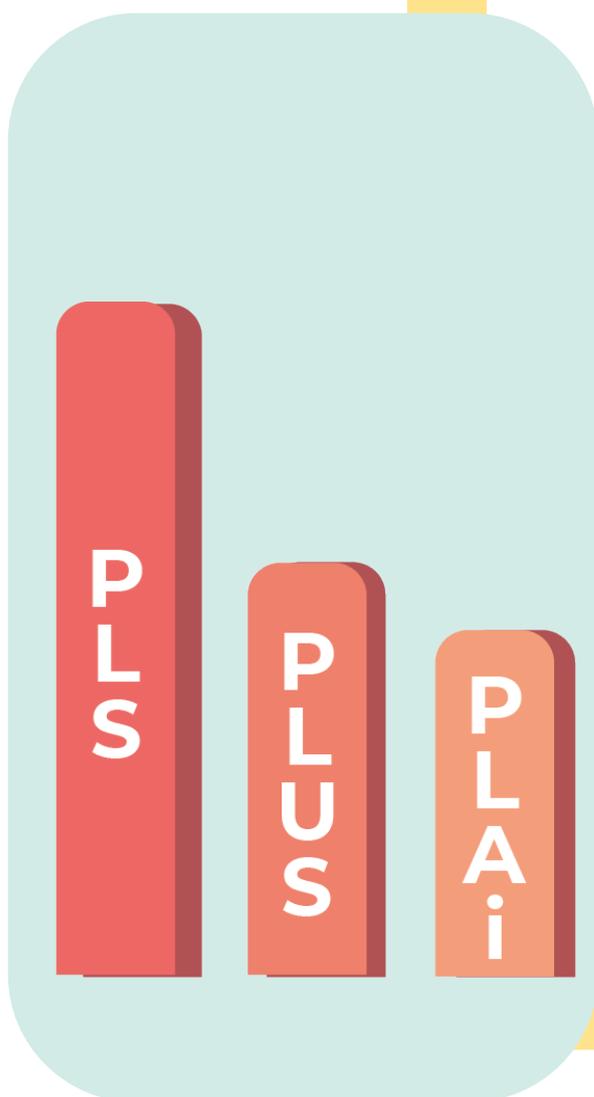
Source : INSEE, 2019

19



Un financement essentiellement social

Il existe trois grandes catégories de logements sociaux, dont les modes de financement des déterminent les plafonds de loyers.



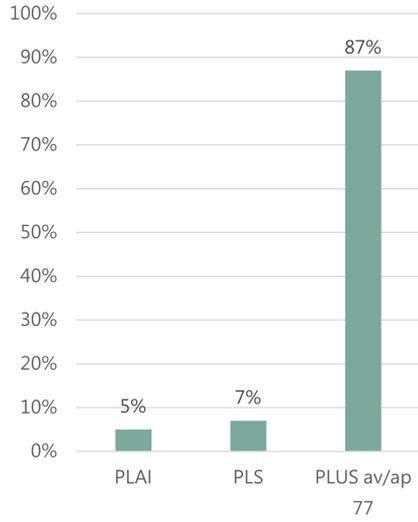
Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), soit le parc dit « très social ». Il ne représente que 5% du parc social de l'agglomération, et possède les plafonds les plus bas, dans l'objectif d'être accessible aux ménages les plus modestes.

Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), soit le parc dit « social », qui représente 87% des logements sociaux de l'agglomération, et propose des loyers modérés.

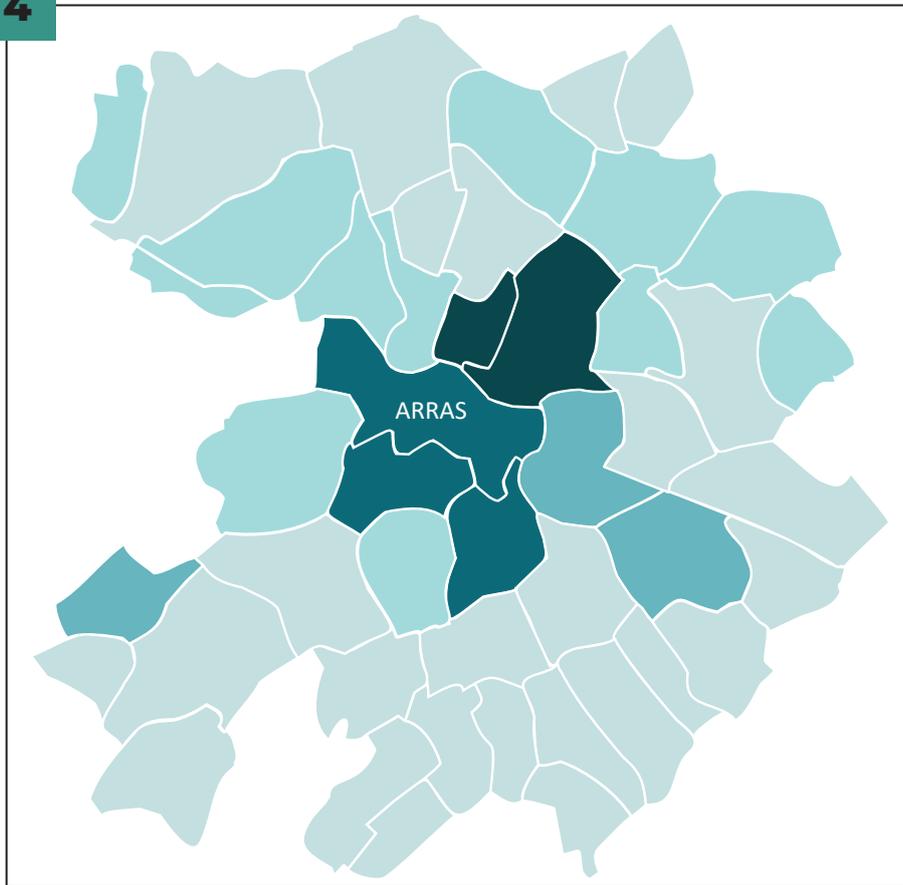
Le PLS (Prêt Locatif Social), soit le parc dit « intermédiaire ». Celui-ci représente 7% du parc social, et s'adresse aux ménages rencontrant des difficultés à se loger dans le parc privé, aux revenus toutefois trop élevés pour pouvoir prétendre au parc social.

Les parts des financements du parc social de la CU d'Arras

Source : RPLS 2022



4



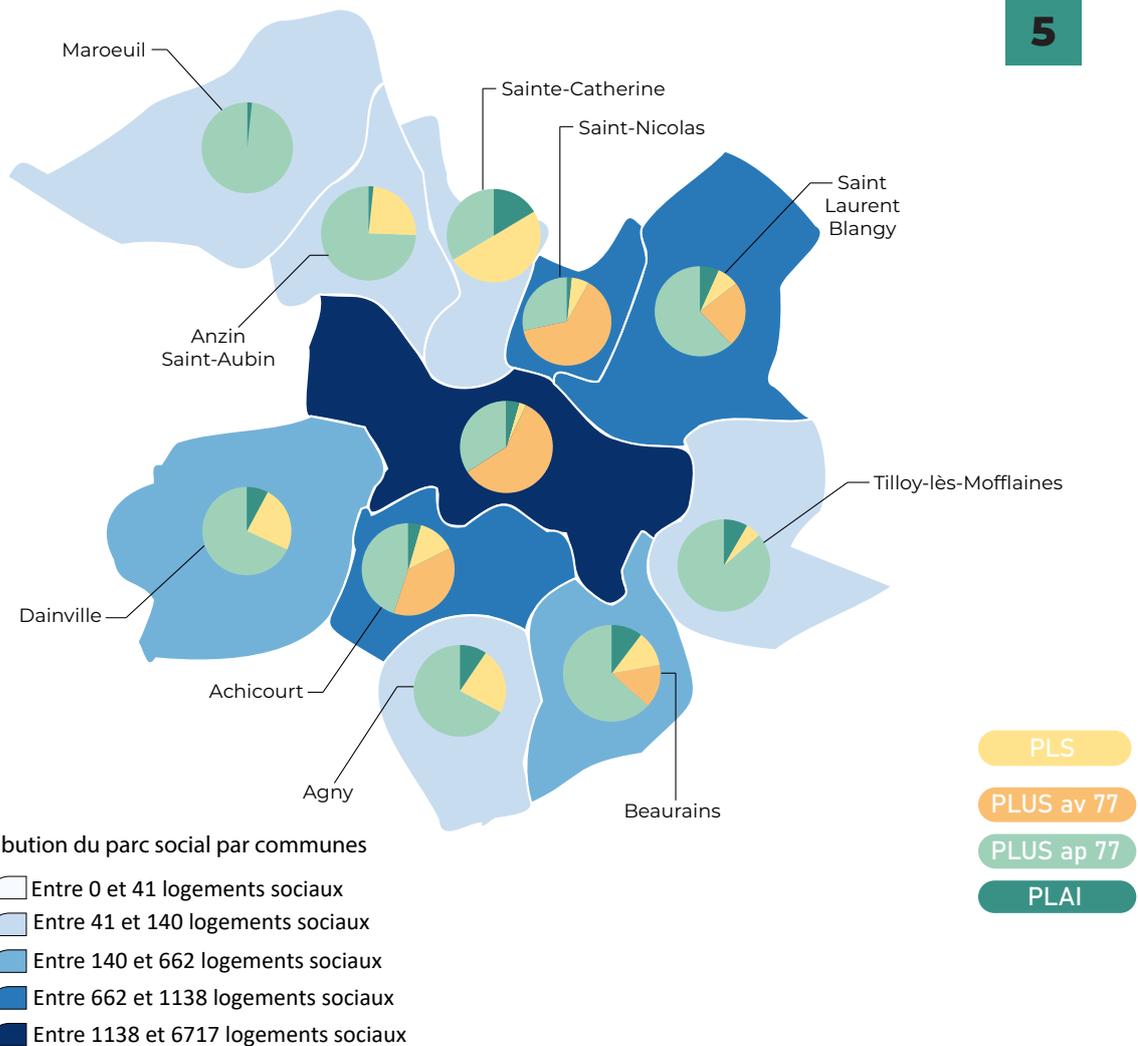
Part du logement social par communes

- Plus de 35% de logement social
- 25% à 35% de logement social
- 15% à 25% de logement social
- 5% à 15% de logement social
- Moins de 5% de logement social

Distribution du parc social entre les communes

La distribution du parc social est géographiquement marquée, ainsi, si Arras accueille la majorité des logements sociaux de la Communauté Urbaine (61%), les autres communes dans lesquelles on retrouve une part significative de logement social sont celles situées à proximité d'Arras, telles qu'Achicourt, Saint-Nicolas ou encore Saint-Laurent-Blangy, avec pour toutes celles-ci des financements majoritairement issus du social.

Les modes de financement des communes accueillant plus de 41 logements sociaux



3

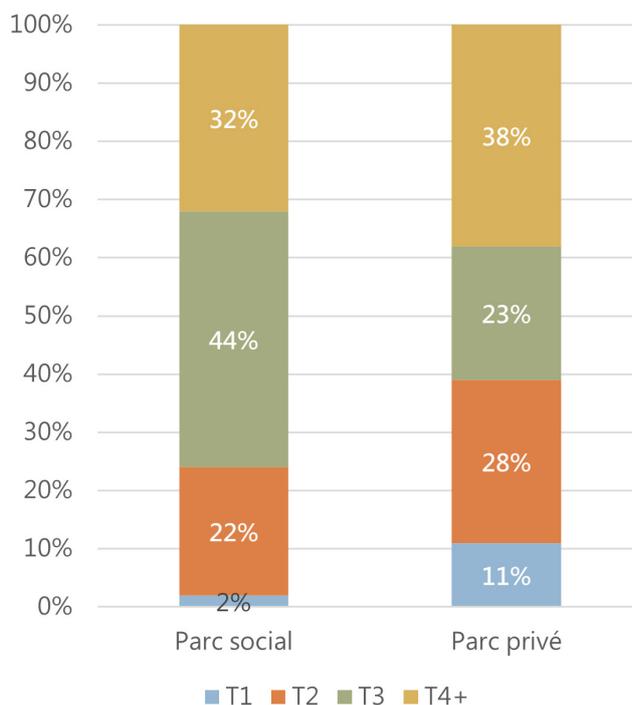
Communes	PLAI	PLS	PLUS av 77	PLUS ap 77
Achicourt	44	128	440	369
Agy	ND	17	ND	49
Anzin Saint-Aubin	ND	25	ND	78
Arras	298	278	3895	2246
Beaurains	69	79	95	419
Dainville	22	68	ND	191
Maroeuil	ND	ND	ND	55
Sainte-Catherine	23	70	ND	47
Saint-Laurent-Blangy	77	89	269	703
Saint-Nicolas	16	54	545	241
Tilloy-lès-Mofflaines	ND	ND	ND	81

Les typologies du parc social

Si dans le parc privé, on retrouve une majorité de logements composés de 4 pièces et plus, dans le parc social, ce sont les logements de 3 pièces qui prédominent (44%). Les petites typologies, déjà présentes en faibles proportions sur le territoire, existe d'autant moins dans le parc social, et ne représente que 2% des logements sociaux. En revanche, on constate une très maigre différence de proportions des différentes typologies entre le centre et la périphérie.

Comparaison parc social et parc privé selon les typologies

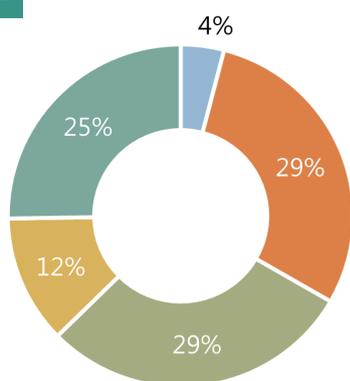
21



Source : INSEE 2019

L'ancienneté du parc social

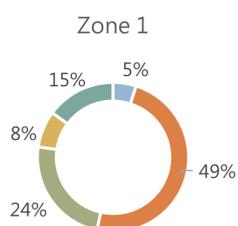
22



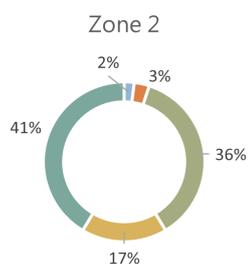
- Avant 1945
- 1946-1970
- 1971-1990
- 1991-2005
- Après 2005

Epoque de construction du parc social

Source : INSEE 2019



- Avant 1945
- 1946-1970
- 1971-1990
- 1991-2005
- Après 2005



- Avant 1945
- 1946-1970
- 1971-1990
- 1991-2005
- Après 2005

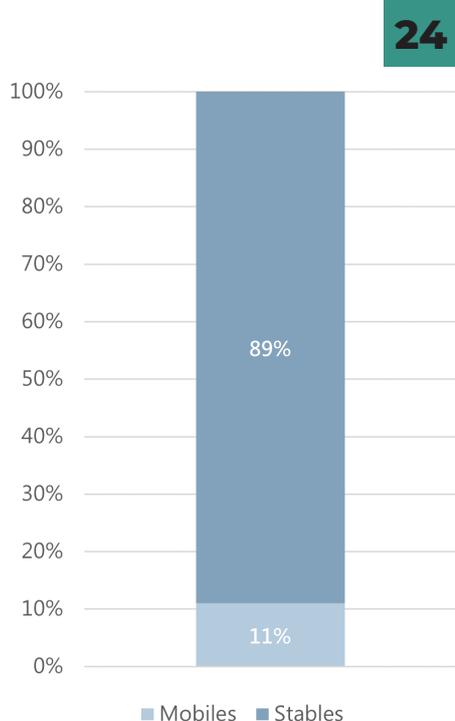
Le parc social de la CU d'Arras se compose en grande majorité de logements construits entre 1946 et 1990, représentant **58% du parc**. Selon la zone, les époques de constructions de ces logements diffèrent significativement, avec une prépondérance des logements sociaux construits à partir de 1946 dans la zone 1, en réponse à l'après-guerre, précédant une croissance démographique importante, une pénurie de logement, et faisant place à l'essor de politiques de grands ensembles.

La périphérie, moins ancienne, offre des logements sociaux plutôt récents avec près de 60% de ces logements construits à partir des années 1990.

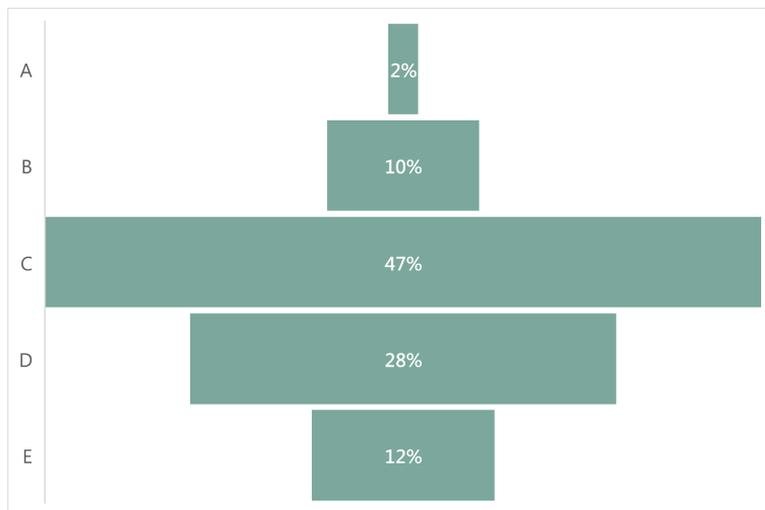
La qualité thermique du logement

La loi «Climat et Résilience» a introduit certaines exigences en termes de performance énergétique, dans l'objectif d'améliorer significativement les performances énergétiques du parc de logements français. Ainsi, la méthodologie de calcul du «Diagnostic de Performance Energétique» (DPE) renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un bâtiment. L'objectif, à travers une évaluation de la consommation d'énergie, est d'identifier les passoires énergétiques, et d'informer sur les éventuels travaux à faire afin d'améliorer le bien.

Part des locataires stables et mobiles dans la CU d'Arras



Source : RPLS 2022



23

Répartition des DPE des logements du parc social

Source : RPLS 2022

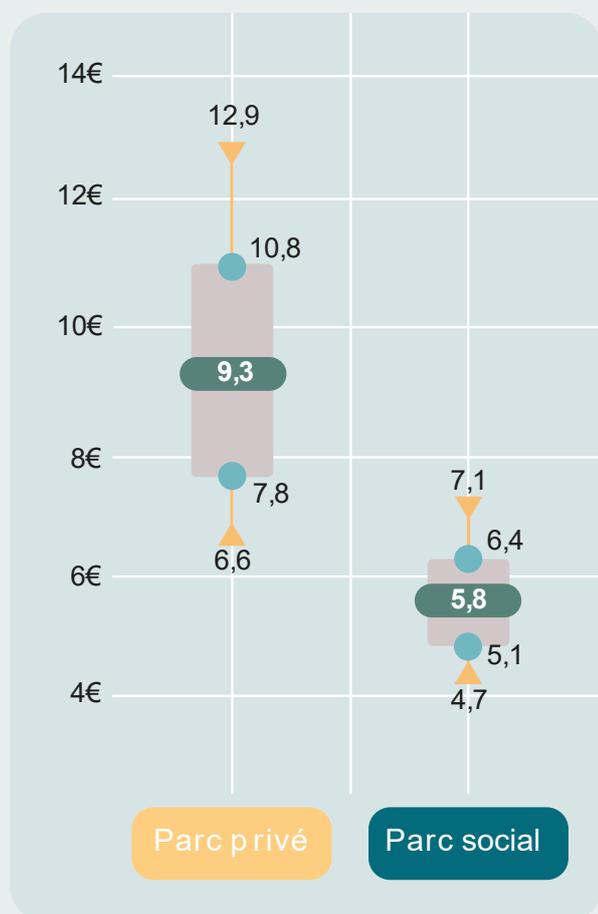
L'ancienneté des locataires

35% des locataires du social vivent dans leur logement depuis plus de 10 ans, contre seulement 14% de locataires arrivés depuis moins de 2 ans. Les locataires stables le sont davantage lorsqu'ils habitent dans des maisons (51%), et notamment des grandes typologies.



Les niveaux de loyers du parc social en 2022

Comparaison des niveaux de loyers entre le parc social et le parc privé



25

En 2022, pour une surface moyenne quasiment similaire (67m² pour le parc privé et 68m² pour le parc social), le loyer médian du parc social s'élève à 5,8€/m², soit 3,5€/m² de moins que le parc privé.

L'offre de loyer du parc social se distingue donc considérablement du parc privé.

De plus, si le parc social propose des niveaux de loyers relativement faibles, on constate que ceux-ci sont également très homogènes, en comparaison avec le parc privé, avec le parc privé, avec une différence de seulement 2,4€/m² entre les loyers les plus chers et les moins chers du parc social, contre 6,3€/m² pour le parc privé.

Que ce soit selon la localisation, ou la typologie, on ne constate que de très modérés écarts de loyers dans le parc social.

Source : RPLS 2022

4

Les niveaux de loyers selon les modes de financement

Source : RPLS 2022

	Très social (PLAI)	PLUS av. 77	PLUS ap. 77	Intermédiaire (PLS)	Ensemble du parc social
1 ^{er} décile	4,2€/m ²	4,6€/m ²	5,2€/m ²	5,6€/m ²	4,7€/m ²
1 ^{er} quartile	4,6€/m ²	4,9€/m ²	5,8€/m ²	6,3€/m ²	5,1€/m ²
Médiane	5,1€/m ²	5,3€/m ²	6,2€/m ²	7,3€/m ²	5,8€/m ²
3 ^{ème} quartile	5,7€/m ²	5,7€/m ²	6,7€/m ²	8,3€/m ²	6,4€/m ²
9 ^{ème} décile	6,8€/m ²	6,3€/m ²	7,2€/m ²	9€/m ²	7,1€/m ²

La demande de logement social

En 2022, la CUA a enregistré **2806 demandes** de logement social, soit 413 de moins qu'en 2020. Ainsi, ce sont 818 ménages ont été logés, représentant alors **29% des demandes**.

La ville d'Arras, avec **1794 demandes**, enregistre le nombre de demandes le plus important de toute l'agglomération. Les communes d'Achicourt, Beaurains, Dainville, Saint-Laurent Blangy et Saint-Nicolas, récoltent à elles cinq, 741 demandes, quand les autres villes enregistrent quant à elles, moins de 60 demandes chacune.

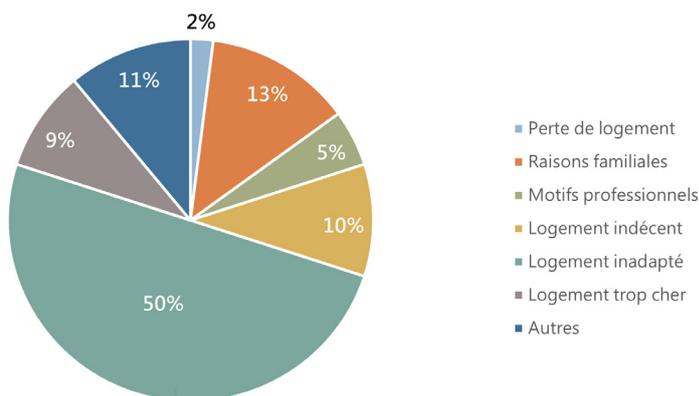
Les communes enregistrant les plus forts taux d'attribution, sont en réalité celles qui enregistrent le moins de demandes.

Détail des demandes et attributions de logements sociaux dans la CUA Source : SNE 2022

	Demands	Attributions	Taux d'attribution
CUA	2806	818	29%
Achicourt	139	84	60%
Anzin-Saint-Aubin	24	26	108%
Arras	1794	393	22%
Beaurains	170	106	62%
Dainville	144	29	20%
Saint-Laurent-Blangy	212	80	38%
Saint-Nicolas	76	57	75%

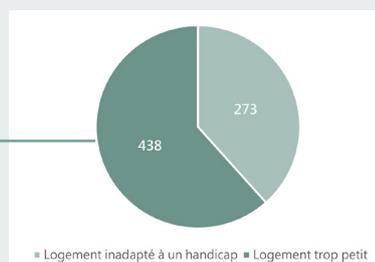
5

La demande de mutation



26

Principaux motifs de demande de mutation de logement social



Source : SNE 2022

Pour cette même année, la CU d'Arras comptabilise 1637 demandes de mutations, c'est-à-dire des demandes faites par des ménages locataires du parc social voulant changer de logement mais désirant rester dans le parc social.

Le principal motif de demande de mutation est l'inadaptation du logement déjà attribué. Effectivement, sur la totalité des demandes, on comptabilise 237 demandes pour logement inadapté à un handicap, et 438 demandes du fait d'un logement trop petit par rapport aux besoins du ménage.

La demande hors mutation

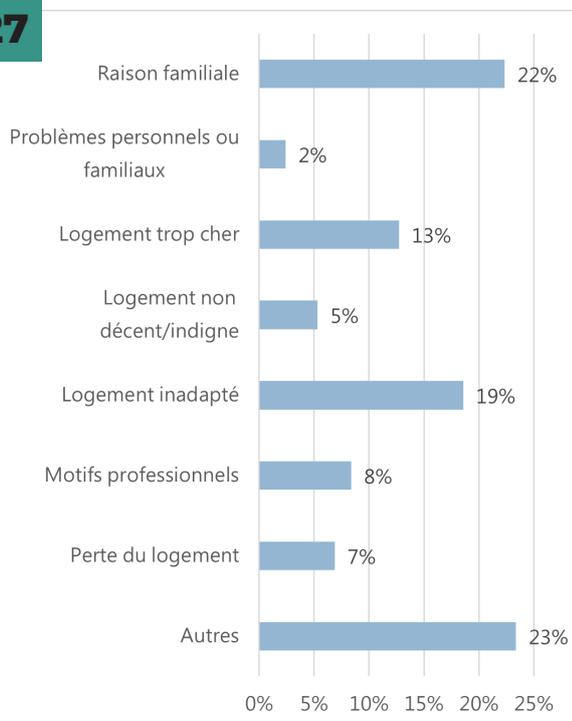


Pour les ménages n'étant pas issus du parc social, trois principaux motifs de demande de logement social ressortent :

- La **raison familiale** (décohabitation, divorce, violences familiales etc.)
- Un **logement inadapté** (logement trop grand, ou trop petit, inadapté à un handicap etc.)
- Un **logement trop cher**

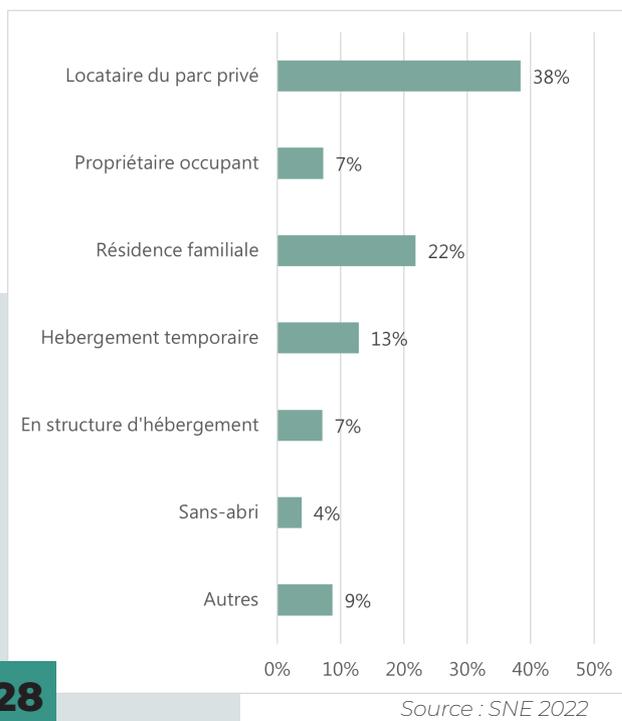
La majorité des demandeurs de logement social sont issus du parc privé. Nous pouvons y voir ici, une corrélation entre les difficultés à se loger dans le parc privé, proposant des loyers bien plus élevés que ceux du parc social. Également, en constatant les autres principaux motifs, nous pouvons également faire l'hypothèse selon laquelle avoir accès à un logement dans le parc privé de manière « urgente » est relativement compliqué, ou encore que le parc social proposerait des logements mieux adaptés aux besoins des ménages, tout en restant dans leur budget.

27



Situation résidentielle des demandeurs de logement social hors mutation

28



Principaux motifs de demande de logement social hors mutation

Table des figures

Carte 1 : Le réseau des OLL en 2022

Carte 2 : Le zonage de la CU d'Arras

Carte 3 : Le zonage de la CU d'Arras

Carte 4 : Distribution du parc social entre les communes de la CU d'Arras

Carte 5 : Les modes de financement des communes accueillant plus de 41 logements sociaux

Figure 1 : Chronologie de l'OLL de la CU d'Arras

Figure 2 : La boîte à moustache

Figure 3 : Effectif du parc résidentiel

Figure 4 : Evolution annuelle moyenne du parc de logement

Figure 5 : Part d'habitants du parc privé selon la zone et le statut d'occupation

Figure 6 : Répartition par types d'habitat du parc privé en 2022

Figure 7 : Typologie des logements du parc privé en 2022

Figure 8 : Evolution entre 2014 et 2019 des typologies du parc privé vide

Figure 9 : Répartition des époques de construction du parc privé

Figure 10 : Dispersion des loyers selon le type d'habitat en 2022

Figure 11 : Loyers médians en €/m² et surface moyenne selon le nombre de pièces

Figure 12 : Comparaison des loyers médians selon la typologie, le nombre de pièces et la surface

Figure 13 : Dispersion des studios de la zone 1

Figure 14 : Loyer médian selon l'époque de construction

Figure 15 : Dispersion des loyers selon l'époque de construction

Figure 16 : Loyer médian et surface selon l'ancienneté d'emménagement

Figure 17 : Statut d'occupation de la CU d'Arras

Figure 18 : Part des maisons et des appartements de la CU d'Arras

Figure 19 : Evolution de l'offre résidentielle entre 2014 et 2019 dans la CU d'Arras

Figure 20 : Les parts de financement du logement social de la CU d'Arras

Figure 21 : Comparaison parc social et parc privé selon les typologies

Figure 22 : Epoque de construction du parc social

Figure 23 : Répartition des DPE des logement du parc social

Figure 24 : Part des locataires stables et mobiles du parc social

Figure 25 : Comparaison des niveaux de loyers entre le parc social et le parc privé

Figure 26 : Principaux motifs de demande de mutation de logement social

Figure 27 : Situation résidentielle des demandeurs de logement social hors mutation

Figure 28 : Principaux motifs de demande de logement social hors mutation

Tableau 1 : Distribution des loyers du parc privé en 2022

Tableau 2 : Effectifs, surface moyenne et loyer médian en €/m² selon le type d'habitat

Tableau 3 : Les modes de financement des communes de la CUA accueillant plus de 41 logements sociaux

Tableau 4 : Les niveaux de loyers selon les modes de financement

Tableau 5 : Détail des demandes et attributions de logements sociaux dans la CU d'Arras

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		2638	67	6,6	7,8	9,3	10,8	12,9	8,7
Type d'habitat	Maison	463	92	6,1	6,8	8	9,2	9,8	7,8
	Appartement	2175	54	7,6	8,9	10	11,7	13,9	9,6
Typologie	1P	397	25	10,5	11,7	14	16	18	13,5
	2P	996	45	8,5	9,5	10,7	11,8	12,9	10,4
	3P	683	68	6,7	8	9,2	9,9	10,8	8,8
	4P+	562	95	6,1	7	8	9,1	9,7	7,8
Typologie par type d'habitat	Maison 1-3P	81	70	6,4	6,8	7,7	9,4	10,8	8
	Maison 4P+	382	97	5,9	6,8	8	9,1	9,7	7,7
	Appart 1P	397	25	10,5	11,7	14	16	18	13,5
	Appart 2P	983	44	8,5	9,5	10,7	11,8	12,9	10,4
	Appart 3P	615	67	7,5	8,5	9,3	10	10,9	9,1
	Appart 4P+	180	89	6,4	7,4	7,9	8,8	9,4	7,9
Epoque de construction	Avant 1946	591	67	6,3	7,4	8,9	10,8	12,6	8,2
	1946-1970	227	78	6,5	7,5	8,5	9,4	10	8,2
	1971-1990	191	81	6,2	7,4	8,8	10,3	12,1	8,5
	1991-2005	572	57	7,3	8,7	10,2	12,5	14,8	9,5
	Ap 2005	1057	64	7,6	8,9	9,6	10,8	12,5	9,4
Mobilité	Mobile	935	62	7,3	8,6	9,7	11,4	13,7	9,3
	Stable	1703	70	6,3	7,6	9,1	10,5	12,5	8,5

Zone 1		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		1945	59	7,3	8,5	9,8	11,6	13,8	9,3
Type d'habitat	Maison	140	94	5,9	7	8,2	9,4	9,9	7,9
	Appartement	1805	51	7,7	9,1	10,4	12,1	14,2	9,8
Typologie	1P	387	25	10,7	11,8	14	16	18	13,5
	2P	826	43	8,5	9,8	10,8	12,1	13,1	10,5
	3P	492	67	7	8,5	9,4	9,9	10,9	9
	4P+	240	95	6,4	7,4	8,2	9,2	9,7	7,9
Typologie par type d'habitat	Maison 4P+	120	100	5,9	7	8,2	9,4	9,8	7,8
	Appart 1P	387	25	10,7	11,8	14	16	18	13,5
	Appart 2P	822	43	8,5	9,8	10,8	12,1	13	10,5
	Appart 3P	476	65	7,6	8,7	9,4	10,1	11	9,2
Epoque de construction	Avant 1946	473	57	6,9	8	9,8	11,6	13,7	9
	1946-1970	149	78	6,5	7,5	8,5	9,4	10,4	8,2
	1971-1990	104	63	7,4	8,4	10	11,5	12,2	9,2
	1991-2005	490	47	8,6	9,7	11,3	13,7	15,3	10,5
	Ap 2005	729	57	8,3	9,3	10,1	11,3	13,1	9,8
Mobilité	Mobile	709	54	7,9	9,1	10,2	11,9	14,3	9,9
	Stable	1236	61	6,9	8,3	9,6	11,4	13,7	9

Zone 2		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		693	82	6,2	7,2	8,4	9,4	10,5	8
Type d'habitat	Maison	323	92	6,1	6,8	7,9	9	9,6	7,7
	Appartement	370	64	6,7	8,3	9,2	10,3	11,5	8,8
Typologie	2P	170	48	8	9,1	9,6	11,2	12,7	9,8
	3P	191	72	6,5	7,3	8,8	9,9	10,3	8,4
	4P+	322	95	6	6,8	7,9	8,9	9,6	7,6
Typologie par type d'habitat	Maison 1-3P	61	68	6,7	6,9	7,7	9	10,8	7,9
	Maison 4P+	262	96	6	6,8	7,9	9	9,5	7,7
	Appart 2P	161	47	8,5	9,2	10,2	11,5	12,3	10,1
	Appart 3P	139	71	6,5	8,3	9,1	9,9	10,7	8,8
	Appart 4P+	60	88	6,3	7	7,5	8,5	9	7,4
Epoque de construction	Avant 1946	118	85	6	6,5	7,4	8,6	10,7	7,3
	1946-1970	78	78	6,5	7,3	8,5	9,2	9,6	8,2
	1971-1990	87	97	6,1	6,8	8,6	9,3	10,1	8
	1991-2005	82	79	6,1	6,9	8,3	9,9	10,4	8,1
	Ap 2005	328	74	7,4	8,2	9,2	9,9	10,8	8,9
Mobilité	Mobile	226	77	6,5	7,5	8,7	9,6	10,8	8,4
	Stable	467	83	6,1	6,9	8,3	9,4	10,3	7,9

ADIL DU NORD ET DU PAS-DE-CALAIS

7 BIS rue Racine
59000 LILLE
Tél : 03 59 61 62 59
<https://www.adilnpsc.fr>



Adil du Nord et
du Pas-de-Calais



@ADILnpsc

Vous êtes
administrateur de biens ou
propriétaire bailleur d'un logement
et souhaitez contribuer à notre enquête ?
Prenez contact dès à présent
avec nos chargées d'études
à l'adresse :
observatoire-loyers
@adilnpsc.fr

