

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ

2023

DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE D'ARRAS

UN OBSERVATOIRE DES LOYERS GÉRÉ ET ANIMÉ PAR :



CENTRE NATIONAL DE TRAITEMENT ET ANIMATEUR DU RÉSEAU :



LES PARTENAIRES DE L'OBSERVATOIRE :



ÉTUDE RÉALISÉE PAR L'ADIL DU NORD ET DU PAS-DE-CALAIS

Date de publication : Janvier 2025

Directrice de publication : Marie SANT, directrice de l'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais

Étude et traitement statistique : Laura CHAPELAIN, chargée d'études habitat et Rachel BAVDEK, chargée d'études habitat

SOMMAIRE

01 INTRODUCTION

02 CHRONOLOGIE

03 PRÉCISIONS MÉTHODOLOGIQUES

04 PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

05 LE TERRITOIRE DE LA CUA

**06 LA STRUCTURE DU PARC PRIVÉ
LOUÉ VIDE**

**07 LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ
LOUÉ VIDE**

08 LA COLLECTE 2023

09 LES LOYERS DU PARC PRIVÉ EN 2023

13 TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

INTRODUCTION

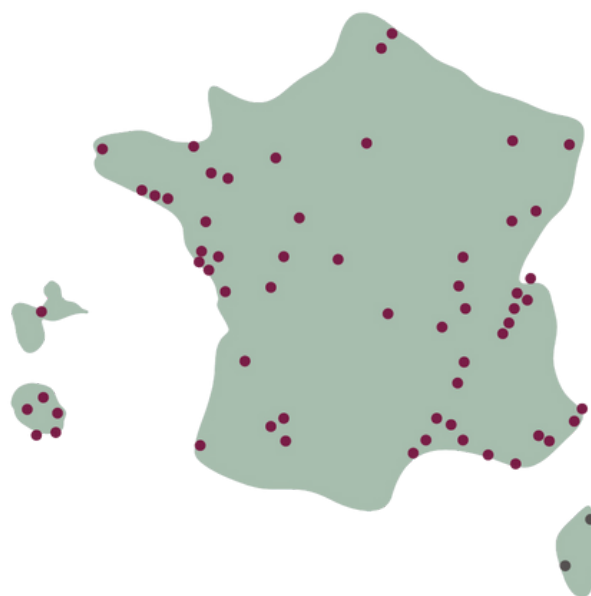
L'Observatoire Local des Loyers de la Communauté Urbaine d'Arras publie chaque année une étude qui permet de comparer la situation de l'agglomération avec celle des autres territoires suivies par le réseau national, tout en analysant les différences entre les divers types de parcs immobiliers.

Un observatoire agréé doit respecter les directives méthodologiques établies par le Comité Scientifique et assurer une représentation équilibrée des bailleurs, gestionnaires, associations de locataires et experts en logement au sein de ses instances. Cet agrément permet également de recevoir les données de la CNAF via l'ANIL, impose aux professionnels de l'immobilier de transmettre leurs données, et rend les informations collectées disponibles pour la recherche. En somme, l'agrément permet à l'observatoire d'aligner sa mission d'observation sur des bases juridiques et opérationnelles solides. Ainsi, le 30 décembre 2019, date de publication de l'arrêté, l'OLL de la CUA a obtenu l'agrément pour son périmètre d'observation.

L'OLL de la CUA s'inscrit dans un réseau national d'observatoires visant à offrir une vision exhaustive et fiable du parc locatif privé dans les territoires observés. Les statistiques produites sont destinées à informer tant les acteurs du secteur de l'habitat que le grand public, et servent d'outils d'aide à la décision pour les politiques publiques. L'étude annuelle réalisée par l'Observatoire Local des Loyers de la Communauté Urbaine d'Arras permet également de comparer ses résultats avec ceux des autres agglomérations suivies par le réseau national.

Aujourd'hui, 35 observatoires analysent 62 agglomérations. Les membres de ce réseau appliquent une méthodologie commune, conçue par un Comité Scientifique d'experts indépendants, sous la supervision du Ministère chargé du Logement. Cette organisation vise à assurer la rigueur et l'objectivité des études produites par le réseau.

Carte 1 : le réseau des observatoires des loyers en 2023



Source : Site de l'Observatoire des Loyers

CHRONOLOGIE

2023

Collecte des données

2022

Collecte des données

2021

Collecte des données

2020

Collecte des données

2019

Obtention de
l'agrément et 2ème
collecte de
l'observatoire

2018

Mise en œuvre de la
1ère collecte de
l'observatoire

2017

Création et mise
en place de l'OLL
de la CUA

2016

Premiers travaux exploratoires
avec les professionnels de
l'immobilier.

En 2016, la Communauté Urbaine d'Arras (CUA) s'est engagée à instaurer des dispositifs pour observer les loyers dans le parc privé. Cette même année, une phase d'expérimentation a été menée auprès de professionnels de l'immobilier, suivie du lancement d'un partenariat avec l'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais. En 2017, les bases de l'Observatoire Local des Loyers (OLL) ont été posées. En 2018, l'OLL de la CUA a alors procédé à sa première collecte de données locatives sur l'ensemble du parc privé de son territoire.

PRÉCISIONS MÉTHODOLOGIQUES

SOURCES

Afin d'enrichir cette analyse, les résultats de l'observatoire sont combinés avec d'autres sources de données sur le logement et le territoire.

LA PRÉCISION DES RÉSULTATS

Seuls les résultats basés sur plus de 50 observations peuvent être publiés. Les données non diffusables ou l'absence de résultat sont signalées par l'abréviation « n.d. ».

En outre, chaque résultat de l'observatoire est accompagné d'un indice de qualité. Cet indice dépend notamment du nombre d'observations disponibles, de la diversité des sources (gestion directe ou déléguée) et de l'éventuelle présence d'effets de grappe*.

LES CHAMPS D'ÉTUDES

Un logement est intégré à l'étude s'il remplit les critères suivants :

- Résidence principale
- À usage d'habitation
- Loué dans le secteur privé : les occupants paient un loyer et la gestion est assurée par ou pour une personne physique
- Classé comme « logement ordinaire »
- Occupé (non vacant)
- Non meublé

Sont exclus de l'étude :

- Les résidences secondaires et les locations saisonnières ou touristiques
- Les locations à usage commercial
- Les logements sociaux et les hébergements gratuits ou à loyer réduit
- Les résidences spécialisées (pour personnes âgées, étudiants, touristes, personnes handicapées – INSEE, 2020)
- Les logements inoccupés au cours de l'année
- Les locations meublées

L'EXPRESSION ET LE CALCUL DES LOYERS

Le nombre de pièces d'un logement correspond au nombre de pièces de vie (ou pièces « sèches »), à l'exception des cuisines, des salles de bain, des toilettes, etc.

Pour exprimer et comparer les niveaux de loyers, le loyer médian au mètre carré est privilégié. Ce choix s'explique du fait de sa moindre sensibilité aux valeurs extrêmes comparé au loyer moyen, permettant une représentation plus fidèle de l'ensemble des logements étudiés.

Dans l'analyse de l'OLL, les loyers sont calculés hors charges. Le loyer médian offre un aperçu global des niveaux de loyers : il indique que 50% des logements ont un loyer inférieur à 9,3€/m², tandis que l'autre moitié des logements dépasse ce seuil.

Les références de logements en location meublée sont recueillies et transmises à l'ANIL, cependant, les niveaux de loyer pour ce type de location ne sont pas encore calculés à ce jour.

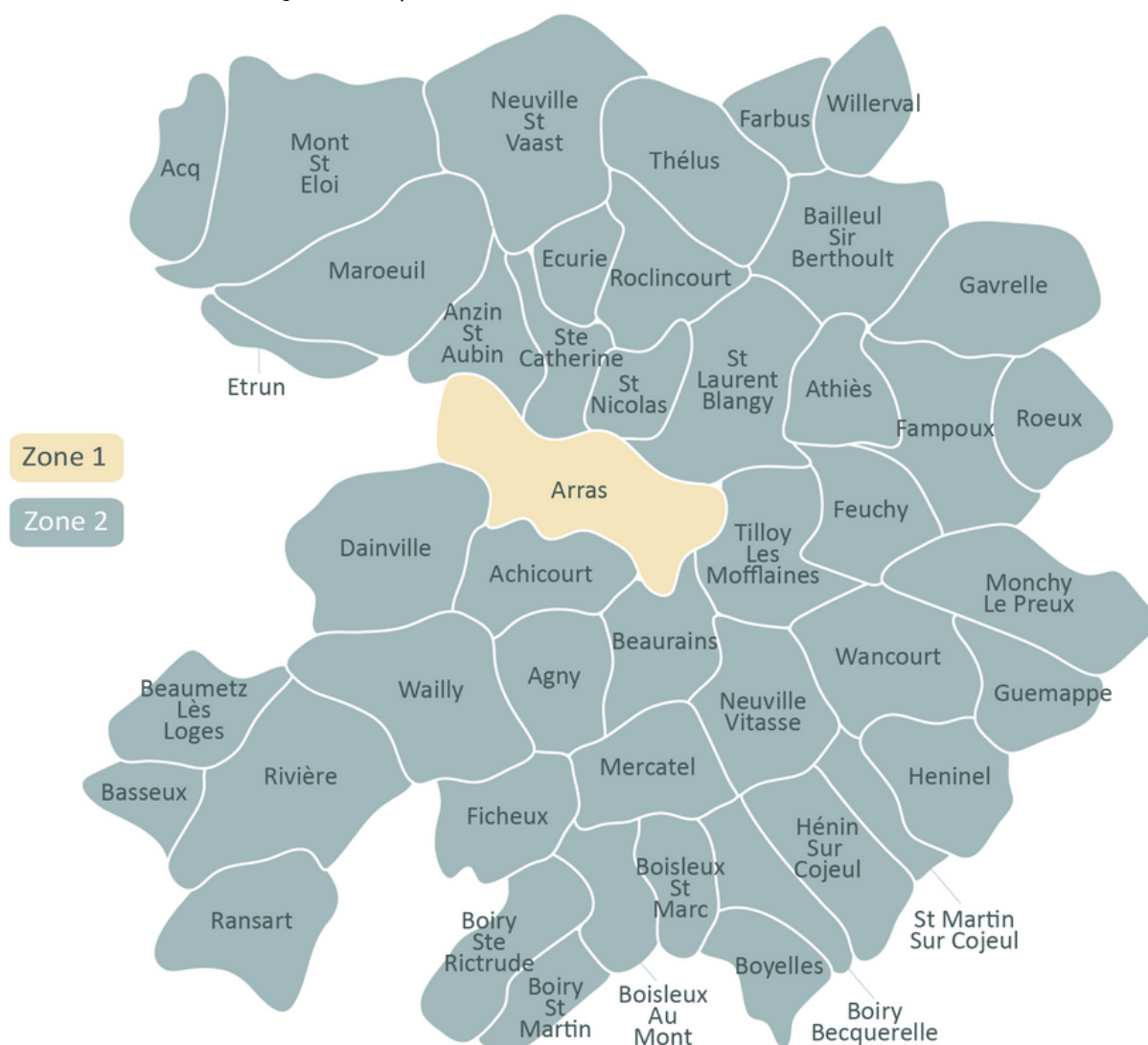
*L'effet de grappe en statistique désigne la tendance des observations à être plus similaires entre elles lorsqu'elles appartiennent à un même groupe (ou grappe) qu'à celles d'autres groupes. Cela peut fausser les analyses si l'indépendance des observations n'est pas prise en compte.

LE 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

Carte 2 : Zonage de la CUA par l'OLL



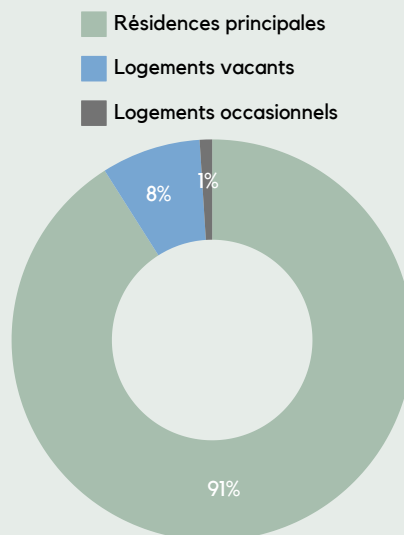
Source : OLL59-62

LE TERRITOIRE DE LA CUA

Selon le recensement de la population de l'INSEE, le parc résidentiel de la Communauté Urbaine d'Arras comptait 55 089 logements, comprenant 50 361 résidences principales et 4 179 logements vacants. Les résidences principales constituent ainsi 91% du parc de logement total, et parmi celles-ci, 20% sont des logements privés loués non meublés.

Dans l'ensemble de l'agglomération, 42% des locations se trouvent en zone 1, tandis que 58% sont en zone 2. La répartition des logements loués vides est plutôt différenciée : la ville d'Arras compte 2 580 locataires de plus qu'en périphérie (6 373 en zone 1 et 3 793 en zone 2), et quasiment trois fois moins de propriétaires occupants qu'en zone 2.

Graphique 1 : Répartition du parc résidentiel



Source : RP2021, INSEE

Graphique 2 : Evolution du parc de logement entre 2016 et 2021

■ RP2016 ■ RP2021 ● Evolution sur 5 ans



Source : RP2016 & 2021, INSEE

LA STRUCTURE DU PARC LOCATIF LOUÉ VIDE

Les deux tiers des logements locatifs sont des appartements.

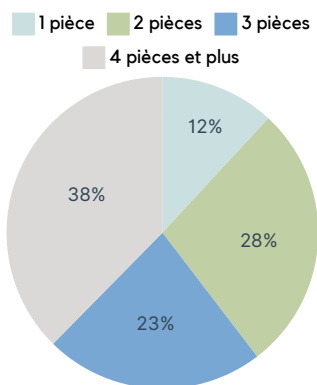
La répartition des types de logement varie considérablement selon les zones : dans la ville-centre, on trouve majoritairement de l'habitat collectif, avec 83% d'appartements pour seulement 17% de maisons. En revanche, en périphérie, 62% des locations sont des maisons.

Les logements de quatre pièces constituent la majorité des biens du parc locatif privé de l'agglomération, notamment dans l'habitat individuel (83% des maisons comptent quatre pièces et plus). Dans l'habitat collectif, plus de la moitié du parc (51%) comprend deux ou trois pièces. Les studios, eux, ne représentent que 12% du parc locatif, et se situent en grande majorité (94%) dans la ville d'Arras.

Le parc locatif de la Communauté Urbaine d'Arras est plutôt récent, avec 39% des logements construits après 1990. Ces habitations sont davantage représentées en périphérie de l'agglomération, puisque 27% des logements ont été construits après 2005 en zone 2. Ils représentent la plus grande proportion de constructions dans cette zone. La ville-centre quant à elle est plutôt composée de logements anciens (22% ont été construits avant 1945 en zone 1, contre 13% en zone 2).

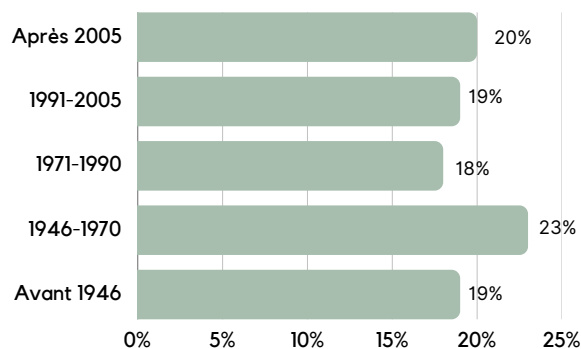
Les petites typologies connaissent un développement rapide, avec une augmentation de 13% des T1 et T2 depuis 2016.

Graphique 3 : Typologie des logements



Source : RP2021, INSEE

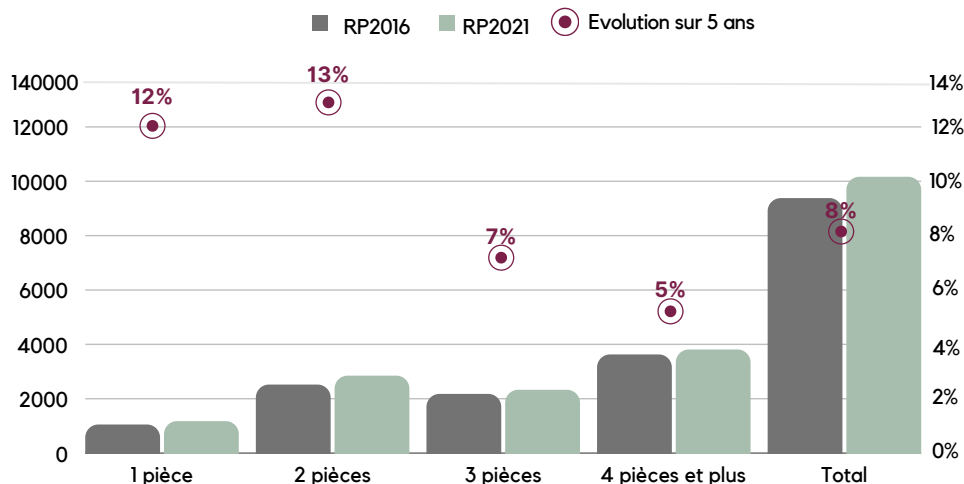
Graphique 4 : Répartition de l'époque de construction des logements du parc privé locatif vide



Source : RP2021, INSEE

Graphique 5 : Evolution des typologies du parc privé vide entre 2016 et 2021

Source : RP2021, INSEE



LES LOCATAIRES

DU PARC PRIVÉ LOUÉ VIDE

1,9 PERSONNES PAR LOGEMENT LOCATIF PRIVÉ VIDE

En moyenne, l'agglomération compte 1,9 personne par logement locatif privé loué vide. Dans la ville-centre, la taille des ménages est plus réduite qu'en périphérie, avec une moyenne de 1,7 personne par foyer pour les locataires de la zone 1, contre 2,2 personnes en moyenne pour ceux de la zone 2.



36% DES LOCATAIRES ONT ENTRE 25 ET 39 ANS

Cette proportion est similaire pour les deux zones observées. La zone 1 compte une part de locataires jeunes, avec 22% ayant moins de 25 ans, contre 8% en zone 2.



LES DEUX-TIERS DES LOCATAIRES SONT EN EMPLOI

13% sont retraités, 10% au chômage et 6% sont étudiants.



LA COLLECTE 2023

2826

Références
locatives

29%

Du parc locatif
vide

+146%

Des objectifs

La collecte 2023 a permis de rassembler un total de 2 826 références locatives, dont 2 515 en gestion déléguée par 17 professionnels de l'immobilier et 311 en gestion directe, ce qui correspond à 29% du parc locatif privé. Cette collecte réalisée par l'Observatoire Local des Loyers (OLL) de la CUA dépasse largement les objectifs, atteignant 146 % de la cible initiale, qui était de 20% du parc observé, soit 1 939 logements. Ces objectifs ont été définis sur la base du fichier de recensement de la population de 2019, une source externe qui fournit une répartition détaillée du parc locatif privé par zone géographique, type de location, type de logement et nombre de pièces, permettant de déterminer précisément le nombre de logements à collecter.

LA DISPERSION DES LOYERS



- **9ÈME DÉCILE** : 10% DES LOYERS SONT SUPÉRIEURS AU 9ÈME DÉCILE, ET 90% DES LOYERS SONT INFÉRIEURS.
- **3ÈME QUARTILE** : 25% DES LOYERS SONT SUPÉRIEURS AU 3ÈME QUARTILE, 75% DES LOYERS LUI SONT INFÉRIEURS.
- Médiane → **MÉDIANE** : 50% DES LOYERS SONT SUPÉRIEURS À LA MÉDIANE, ET 50% DES LOYERS LUI SONT INFÉRIEURS.
- **1ER QUARTILE** : 25% DES LOYERS SONT INFÉRIEURS AU 1ER QUARTILE, ET 75% DES LOYERS LUI SONT SUPÉRIEURS.
- **1ER DÉCILE** : 10% DES LOYERS SONT INFÉRIEURS AU 1ER DÉCILE, ET 90% DES LOYERS SONT SUPÉRIEURS.

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ EN 2023

En 2023, l'Observatoire des Loyers a recueilli les données locatives des 46 communes, comptabilisant 578 maisons et 2 247 appartements. Par rapport à l'année précédente, les loyers médians ont augmenté de 0,3€/m² (le loyer médian en 2022 était de 9,3€/m²) pour des surfaces similaires, atteignant 9,6€/m² pour une superficie moyenne de 67 m².

Ainsi, le coût moyen pour devenir locataire dans la Communauté Urbaine d'Arras s'élève à 607€ par mois, avec une moyenne de 757€/mois pour une maison de 93 m² (soit 1m² de plus qu'en 2022) et 529€/mois pour un appartement de 54 m².

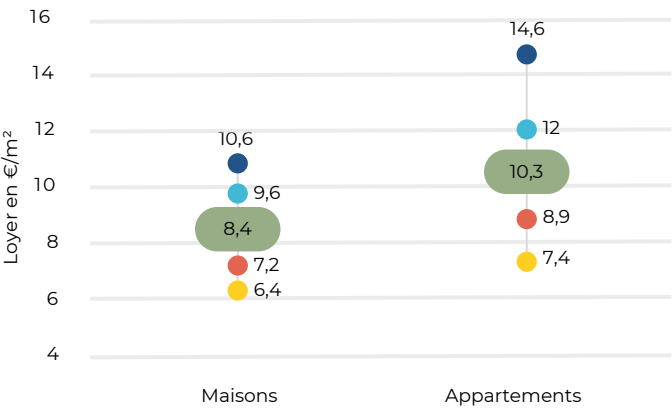
Tableau 1 : Distribution des loyers du parc privé en 2023

	Loyer médian en €/m ²	Loyer mensuel en €	Surface moyenne en m ²
Ensemble	9,6€/m ²	607€	67m ²
Maisons	8,4€/m ²	757€	93m ²
Appartements	10,3€/m ²	529€	54m ²

Source : OLL59-62

Bien que les loyers moyens des maisons soient plus élevés que ceux des appartements, la différence s'explique par leur surface, les maisons étant en moyenne 39 m² plus grandes. Cependant, au mètre carré, les appartements affichent des loyers supérieurs de 1,9€ par rapport aux maisons.

Graphique 6 : Dispersion des loyers selon le type d'habitat en 2023



Source : OLL59-62

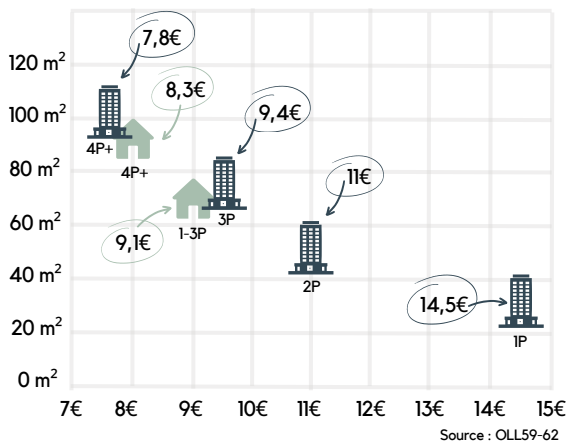
L'INFLUENCE DE LA SURFACE SUR LES NIVEAUX DE LOYERS

Lorsqu'il s'agit de choisir un logement, les maisons offrent souvent des équipements supplémentaires tels que des jardins ou des parkings, tout en impliquant des charges locatives moins élevées.

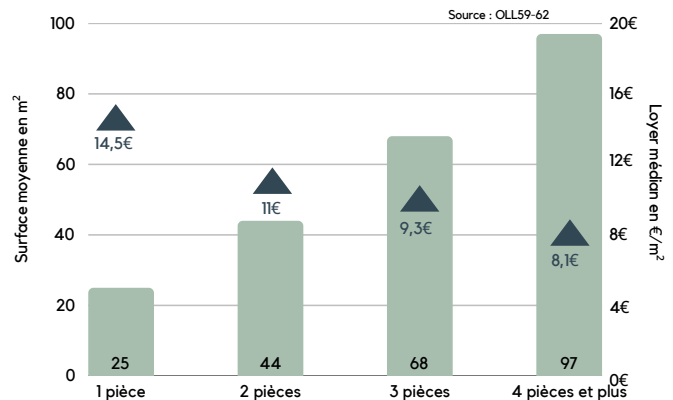
À l'inverse, les studios, avec une surface moyenne de 25 m² et un loyer médian de 14,5 €/m², sont les logements les plus coûteux au mètre carré (14€/m² en zone 1).

Néanmoins, bien que les maisons soient généralement plus spacieuses, l'écart de loyer entre les appartements et les logements de quatre pièces et plus reste relativement faible.

Graphique 7 : Comparaison des loyers médians selon le type de bien, le nombre de pièces et la surface



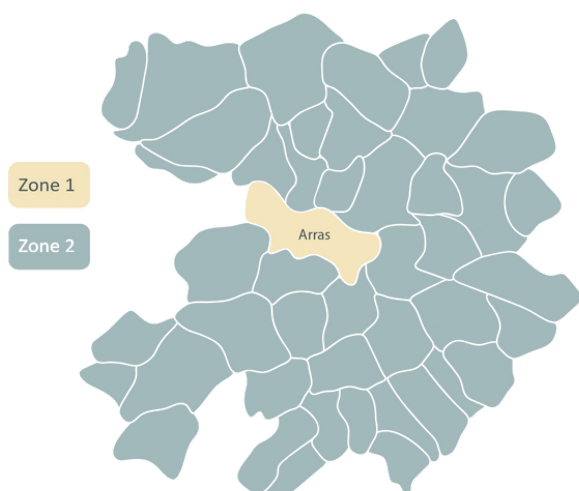
Graphique 8 : Loyers médians en €/m² et surface moyenne selon le nombre de pièces



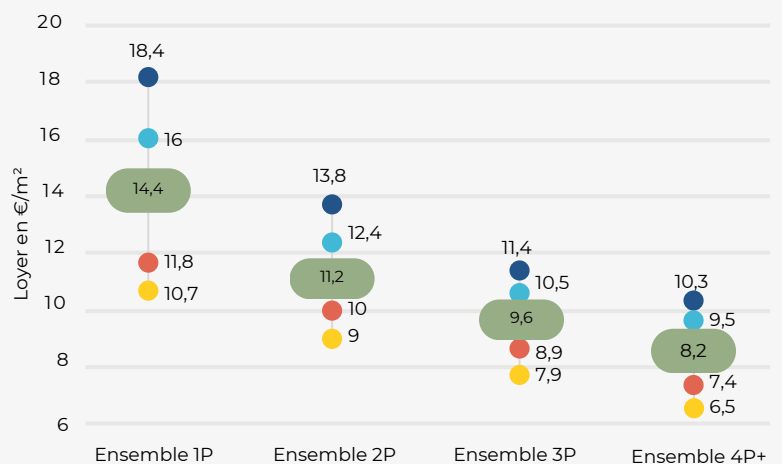
L'INFLUENCE DE LA LOCALISATION

Bien que la zone 2 soit plus peuplée que la zone 1 (58% contre 42%), la ville centre de l'agglomération abrite une proportion plus élevée de logements en location que sa périphérie, avec 6 373 locataires en zone 1 contre 3 793 en zone 2. Les loyers de la Communauté Urbaine d'Arras varient selon la localisation des logements. Ainsi, le loyer médian en zone 1 atteint 10,3€/m², marquant une hausse de 0,5€/m² par rapport à l'an dernier, tandis qu'en zone 2, il s'établit à 8,7 €/m².

Carte 3 : Zonage de la CUA par l'OLL en 2023



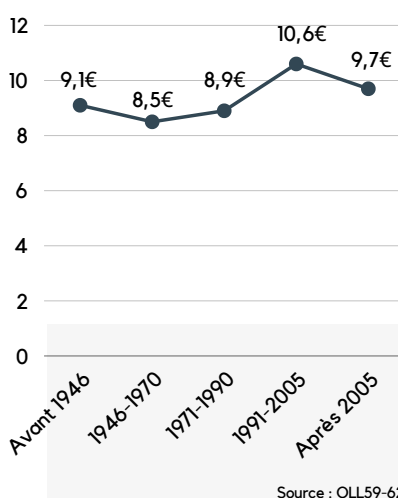
Graphique 9 : Dispersion des loyers des logements loués vides de la zone 1



L'INFLUENCE DE L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

L'époque de construction joue un rôle structurant dans la composition du parc résidentiel et exerce une influence significative sur le montant des loyers. Entre qualité architecturale, robustesse des matériaux, état général du bâtiment, performance thermique et énergétique, ou encore impact des politiques de défiscalisation, l'ancienneté du bâti conditionne fortement le loyer médian des logements dans l'agglomération.

Graphique 10 : Loyer médian en €/m² selon l'époque de construction



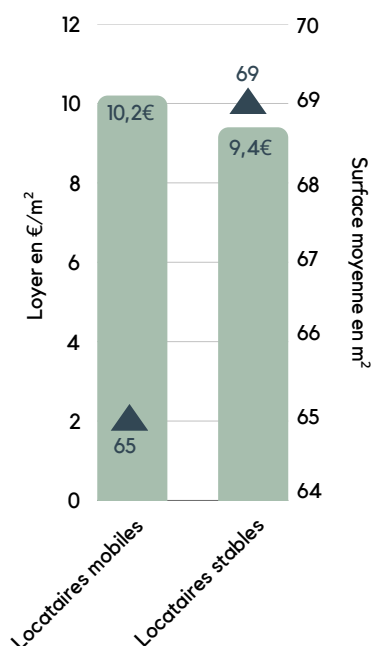
Avec 39 % des logements construits après 1990, dont 20 % après 2005, le parc locatif privé se distingue par sa relative modernité. Une hausse marquée des loyers est observée pour les logements construits à partir de 1991, suivie d'une diminution des loyers pour ceux édifiés après 2005. Cette baisse s'explique par l'instauration de dispositifs de défiscalisation ayant introduit un plafonnement des loyers. De plus, l'ancienneté du bâtiment est un indicateur pertinent de sa qualité thermique et des charges locatives qui en découlent.

L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

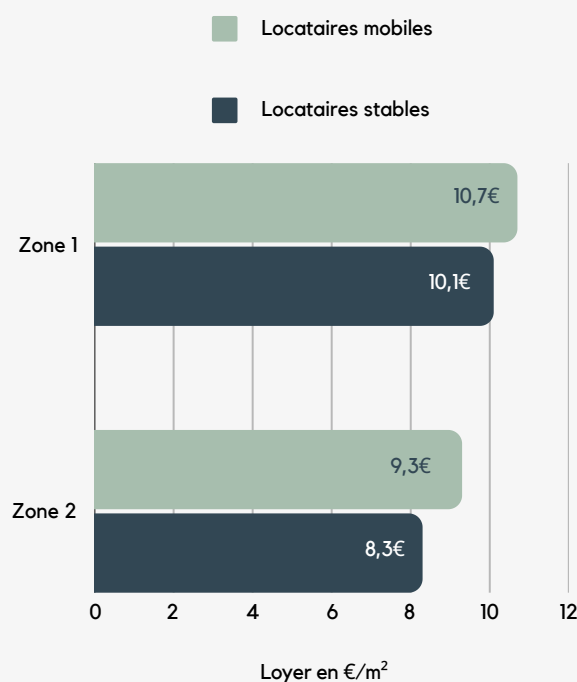
L'ancienneté du locataire est un facteur clé dans la détermination du loyer. Cette étude distingue deux profils de locataires selon leur durée d'occupation : les locataires mobiles, ayant emménagé au cours de l'année écoulée, et les stables, installés depuis plus d'un an.

Les niveaux des loyers de locataires mobiles, sont systématiquement plus élevés que les loyers de stock, appliqués aux locataires stables. Par ailleurs, les locataires mobiles paient un loyer médian supérieur tout en occupant des logements légèrement plus petits que ceux des locataires stables. Ces écarts sont encore plus marqués selon la localisation dans l'agglomération. Dans la ville d'Arras, le loyer médian des locataires mobiles s'élève à 10,7€/m², soit 1,4€/m² de plus qu'en périphérie, et cela pour des logements plus petits de 22 m².

Graphique 11 : Loyer médian et surface moyenne selon l'ancienneté d'emménagement



Graphique 12 : Loyer médian selon l'ancienneté d'emménagement et la zone



TABLEAUX

RÉCAPITULATIFS

Ensemble de la CUA		Nb d'enquêtes	Surface moyenne (m²)	Médiane (€/m²)	Loyer mensuel moyen (€)
Type d'habitat	Apt 1P	385	25m²	14,5€/m²	346€
	Apt 2P	1039	43m²	11€/m²	469€
	Apt 3P	645	67m²	9,4€/m²	616€
	Apt 4P+	178	93m²	7,8€/m²	737€
	Maison 1-3P	93	66m²	9,1€/m²	596€
	Maison 4P+	485	98m²	8,3€/m²	791€
	Apts	2247	54m²	10,3€/m²	529€
	Maisons	578	93m²	8,4€/m²	757€
Epoque de construction	Avant 1946	620	66m²	9,1€/m²	572€
	1946-1970	271	73m²	8,5€/m²	630€
	1971-1990	190	77m²	8,9€/m²	645€
	1991-2005	552	58m²	10,6€/m²	571€
	Après 2005	1192	69m²	9,7€/m²	651€
Ancienneté du locataire	Mobile	829	65m²	10,2€/m²	613€
	Stable	1996	69m²	9,4€/m²	604€

Zone 1		Nb d'enquêtes	Surface moyenne (m²)	Médiane (€/m²)	Loyer mensuel moyen (€)
Type d'habitat	Apt 1P	342	25m²	14,4€/m²	348€
	Apt 2P	802	43m²	11,1€/m²	467€
	Apt 3P	485	65m²	9,5€/m²	612€
	Apt 4P+	111	95m²	8€/m²	769€
	Maison 1-3P	ND			
	Maison 4P+	174	100m²	8,3€/m²	823€
	Apts	1740	52m²	10,6€/m²	519€
	Maisons	204	92m²	8,8€/m²	786€
Epoque de construction	Avant 1946	479	57m²	10,2€/m²	537€
	1946-1970	183	71m²	8,7€/m²	619€
	1971-1990	97	58m²	10,3€/m²	550€
	1991-2005	471	49m²	12€/m²	528€
	Après 2005	714	62m²	10,3€/m²	613€
Ancienneté du locataire	Mobile	561	57m²	10,7€/m²	566€
	Stable	1383	60m²	10,1€/m²	564€

Zone 2		Nb d'enquêtes	Surface moyenne (m²)	Médiane (€/m²)	Loyer mensuel moyen (€)
Type d'habitat	Apt 1P	ND			
	Apt 2P	237	45m²	10,7€/m²	475€
	Apt 3P	160	72m²	9€/m²	627€
	Apt 4P+	67	91m²	7,3€/m²	666€
	Maison 1-3P	63	69m²	7,7€/m²	573€
	Maison 4P+	311	98m²	8,2€/m²	777€
	Apts	507	64m²	9,4€/m²	566€
	Maisons	374	93m²	8,2€/m²	743€
Epoque de construction	Avant 1946	141	83m²	7,5€/m²	637€
	1946-1970	88	76m²	8,5€/m²	647€
	1971-1990	93	103m²	8€/m²	781€
	1991-2005	81	84m²	9€/m²	697€
	Après 2005	478	77m²	9,3€/m²	699€
Ancienneté du locataire	Mobile	268	79m²	9,3€/m²	691€
	Stable	613	84m²	8,3€/m²	674€

CONTACT

-  03 59 61 62 59
-  <https://observatoire-loyers.org>
-  <https://www.adilnpdc.fr>
-  7B rue Racine, 59000 LILLE
-  Adil du Nord et du Pas-de-Calais
-  Agence d'Information sur le Logement du Nord et du Pas-de-Calais