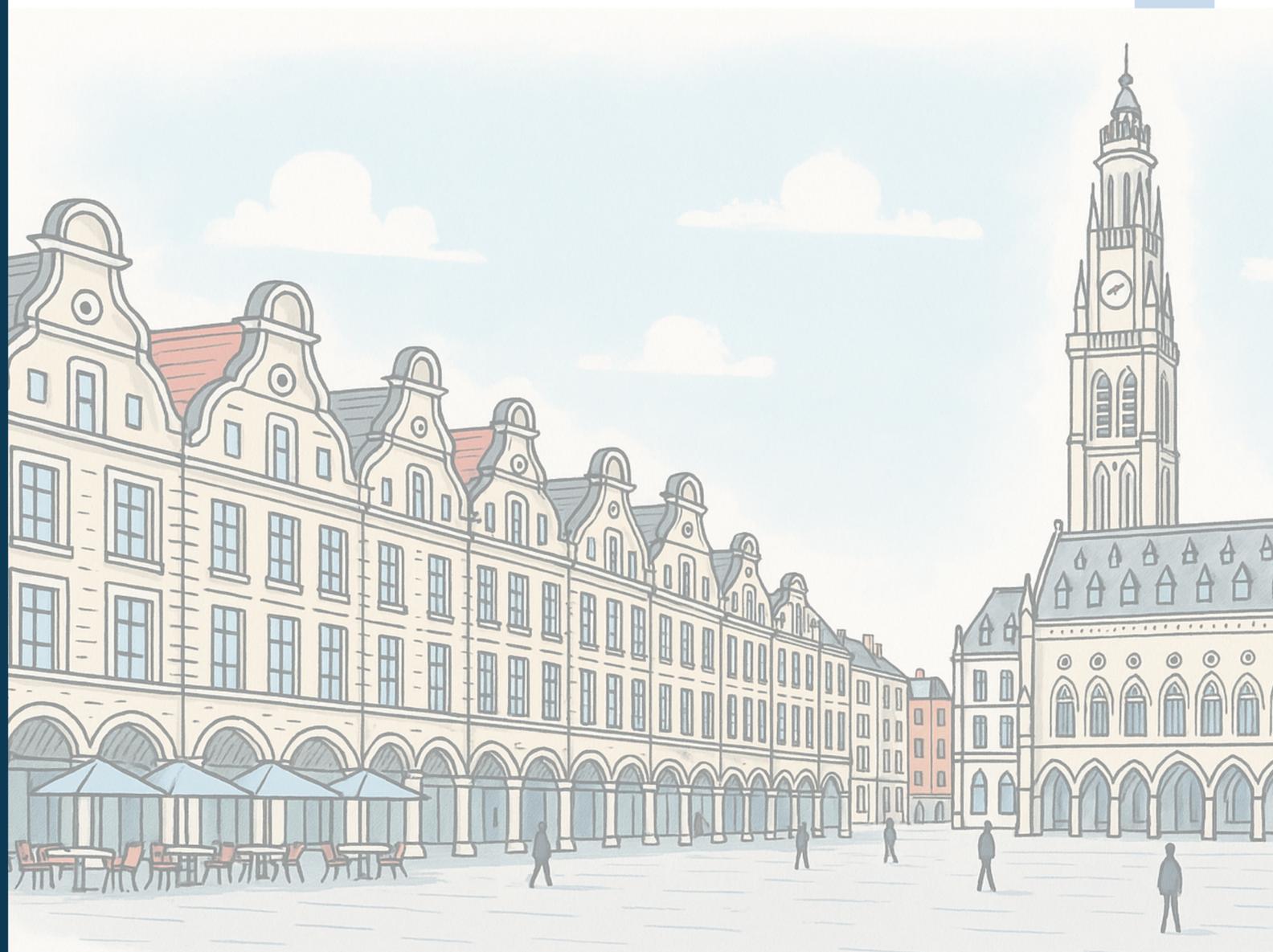


# LES LOYERS DU PARC PRIVÉ

De la  
Communauté  
Urbaine d'Arras



---

# SOMMAIRE

**P3**

Introduction

**P8**

Le périmètre  
d'observation

**P10**

Le territoire de  
la CUA

**P11**

La collecte 2024

**P12**

Les loyers du  
parc privé

**P18**

Tableaux  
récapitulatifs

---

---

# INTRODUCTION

---

L'Observatoire Local des Loyers (OLL) de la Communauté Urbaine d'Arras (CUA) publie chaque année une étude sur les niveaux de loyers observés dans la CUA.

L'OLL de la CUA fait partie d'un réseau national d'observatoires qui vise à fournir une vision complète et fiable du parc locatif privé dans les territoires analysés. À ce jour, 35 observatoires couvrent 62 agglomérations. Ces observatoires appliquent une méthodologie commune, élaborée par un Comité Scientifique d'experts indépendants, nommés par le Ministère chargé du Logement, garantissant la rigueur et l'objectivité des études produites. Les statistiques collectées sont destinées à informer les acteurs du secteur du logement et le grand public, et servent d'outil pour orienter les politiques publiques.

L'Observatoire de la CUA est un observatoire agréé depuis le 30 décembre 2019.

Pour être agréé, un observatoire doit respecter les directives méthodologiques du Comité Scientifique et assurer une représentation équilibrée des différents acteurs du logement, tels que les bailleurs, les gestionnaires, les associations de locataires et les experts en habitat. Cet agrément permet à l'OLL d'accéder aux données de la CNAF via l'ANIL et instaure une obligation de transmission pour les professionnels de l'immobilier. Les informations collectées sont mises à disposition pour la recherche, renforçant ainsi la transparence et la fiabilité des résultats. L'agrément confère à l'observatoire une légitimité juridique et opérationnelle.

En résumé, l'OLL de la CUA joue un rôle clé dans l'analyse du marché locatif local, contribuant à une meilleure compréhension de la situation du logement et servant de base pour des décisions publiques éclairées.

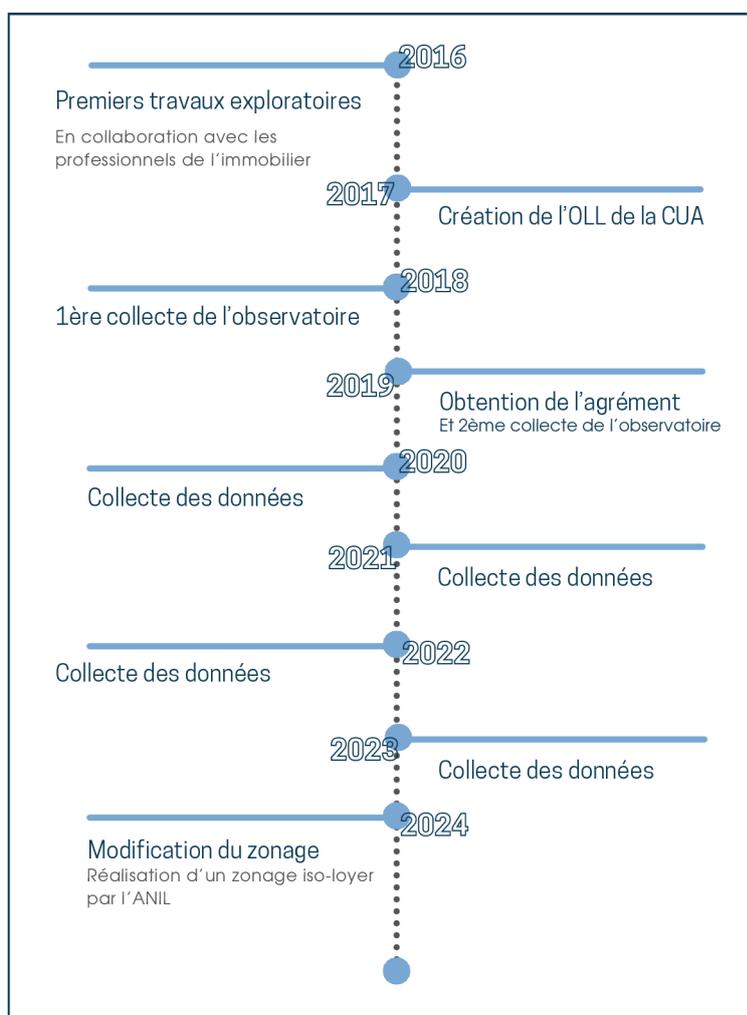
---



# CHRONOLOGIE DE L'OLL DE LA CUA

En 2016, la Communauté Urbaine d'Arras (CUA) a entrepris une démarche d'observation des loyers dans le parc privé. Cette année-là, une phase d'expérimentation a été réalisée auprès des professionnels de l'immobilier, suivie par la mise en place d'un partenariat avec l'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais. Ces étapes ont permis de poser les fondations de l'Observatoire Local des Loyers (OLL), qui a été officiellement créé en 2017.

En 2018, l'OLL de la CUA a lancé sa première collecte de données locatives, couvrant l'intégralité du parc privé sur 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 (INSEE, RPLS).

## 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 locations meublées

## 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. ».

## L'expression et le calcul des loyers

Le loyer médian donne une idée générale du niveau des loyers : on sait que 50% des logements ont un loyer/m<sup>2</sup> inférieur au loyer médian, et inversement 50% des logements ont un loyer/m<sup>2</sup> supérieur.

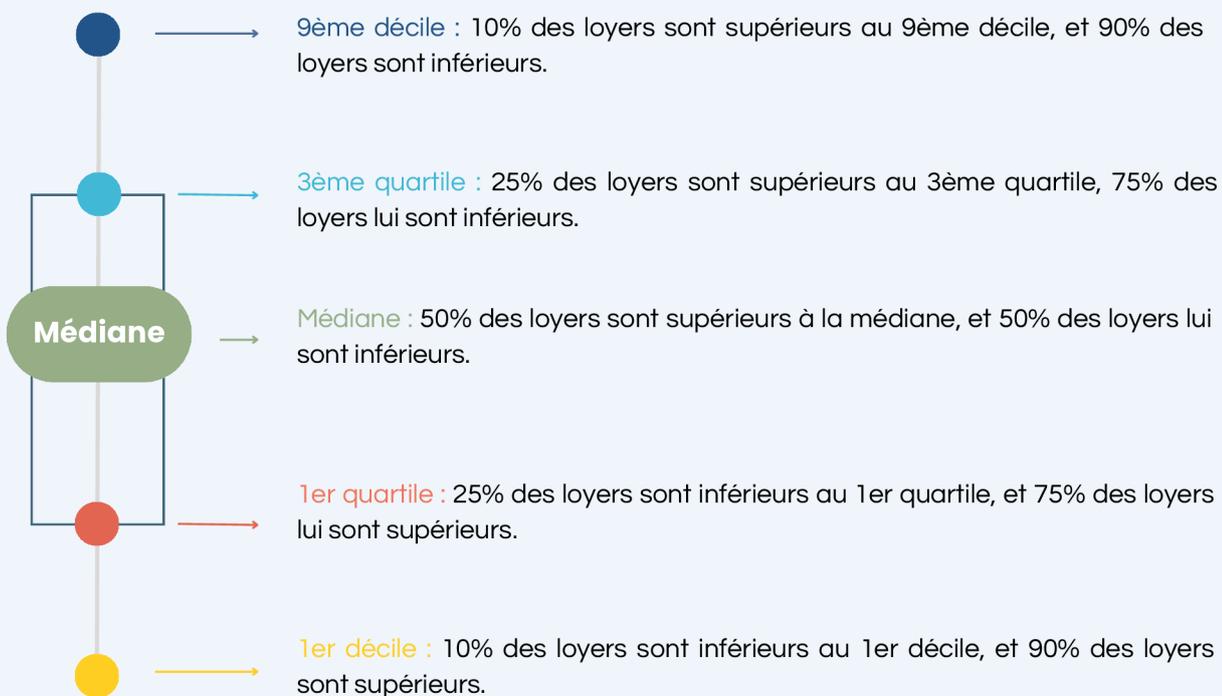
Pour exprimer et comparer les niveaux de loyers, on utilise prioritairement le loyer médian au m<sup>2</sup>. Le loyer médian est moins sensible aux valeurs extrêmes que le loyer moyen, impliquant une représentativité plus importante de l'ensemble considéré dans le cas d'étude présent.

---

# LA DISPERSION DES LOYERS



Une boîte à moustaches est un graphique statistique qui permet de visualiser la répartition d'une série de données. Elle montre les déciles, la médiane, et les quartiles (valeurs qui divisent les données en quatre parties égales). La "boîte" centrale représente les données entre le premier et le troisième quartile, et les "moustaches" s'étendent jusqu'aux valeurs extrêmes (hors valeurs aberrantes).

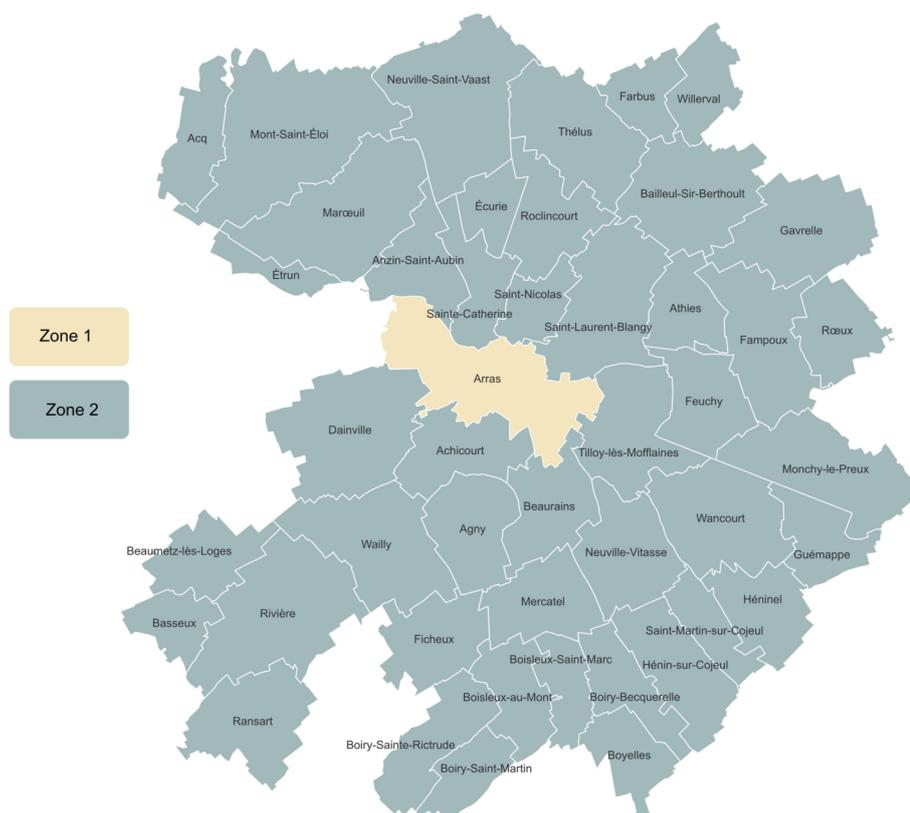


# LE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

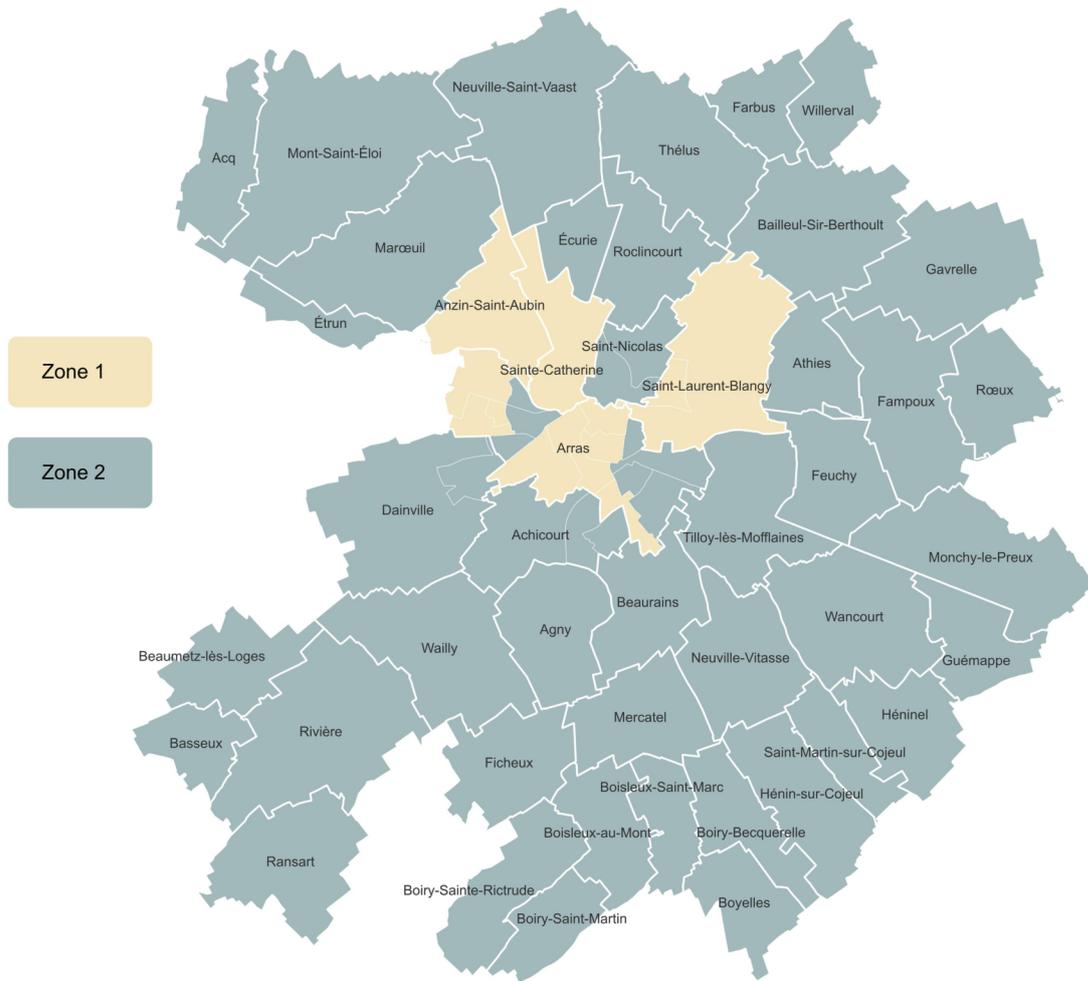
Depuis 2018, le zonage de la Communauté Urbaine d'Arras était réparti en deux zones : l'une correspondant à la ville d'Arras, l'autre englobant les 45 communes restantes de l'agglomération. Cette année, une réévaluation de ce zonage a été menée afin de mieux refléter les dynamiques actuelles du marché locatif privé sur le territoire. Cette approche repose sur un zonage dit « iso-loyer », qui permet de regrouper géographiquement des secteurs aux loyers homogènes « toutes choses égales par ailleurs » (à caractéristiques communes).

L'objectif est de prendre en compte les disparités locales tout en garantissant une fiabilité statistique grâce à des zones suffisamment étendues. Cette méthode permet une lecture plus fine du marché locatif, au-delà de la simple opposition entre centre-ville et périphérie. Par exemple, dans la ville d'Arras, plusieurs marchés distincts ont été identifiés à l'échelle infra-communale.

Carte 2 : ancien zonage de la Communauté Urbaine d'Arras



# Carte 3 : le nouveau zonage de la CUA



Zoom sur la commune d'Arras

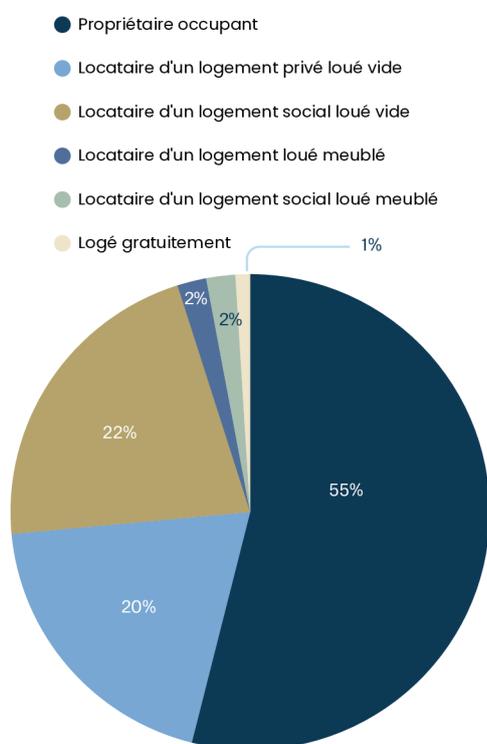


# LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE D'ARRAS

D'après les données du recensement de l'INSEE 2021, le parc résidentiel de la Communauté Urbaine d'Arras compte 50 361 résidences principales.

Parmi celles-ci, les logements loués non meublés représentent 20% de l'ensemble, soit un total de 10 166 logements locatifs. 51% de ces locations (5134 logements) sont situées en zone 1, contre 49% en zone 2 (5032 logements).

Graphique 1 : Répartition du parc résidentiel



Source : INSEE, RP 2021

## La structure du parc locatif loué vide

Dans les deux zones observées, le logement collectif est plus présent que le logement individuel. Néanmoins, la proportion d'appartements est beaucoup plus marquée en zone 1 qu'en zone 2.

Dans la zone 1, plus urbaine, près de 8 locations sur 10 sont des appartements (78%), contre à peine plus de la moitié en zone 2 (53%).

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

Ceux-ci sont légèrement plus présents dans la zone 2 de l'agglomération, dans laquelle ils représentent 46% du parc. En revanche, la zone 1 compte une proportion plus élevée de logements anciens : 24% ont été bâtis avant 1945, contre 14% dans la zone 2.

# LA COLLECTE 2024

La collecte réalisée en 2024 a permis de recenser **2 639 références locatives**, dont 2 324 issues de la collecte en gestion déléguée, auprès de 16 agences immobilières et 315 en gestion directe, représentant ainsi 26% du parc locatif privé.

En 2024, l'ANIL a estimé une collecte nécessaire de 1994 logements locatifs privé pour permettre une analyse représentative des niveaux de loyers de l'ensemble du territoire.

Ce chiffre est établi à partir des données du recensement de l'INSEE et est réparti selon la zone, le nombre de pièces et le mode de gestion des biens.

Avec 2 639 références locatives, soit une atteinte de **132% des objectifs**, les résultats obtenus peuvent être considérés comme fiables.

**2639**

Références  
locatives

**26%**

Du parc  
locatif vide

**132%**

Des objectifs

# LES LOYERS DU PARC PRIVÉ EN 2024

En 2024, le loyer médian en euros au mètre carré s'établit à 9,7€/m<sup>2</sup> dans la Communauté Urbaine d'Arras.

Ce chiffre est relativement stable puisqu'il était de 9,6€/m<sup>2</sup> en 2023 pour une surface similaire : en moyenne 67m<sup>2</sup>.

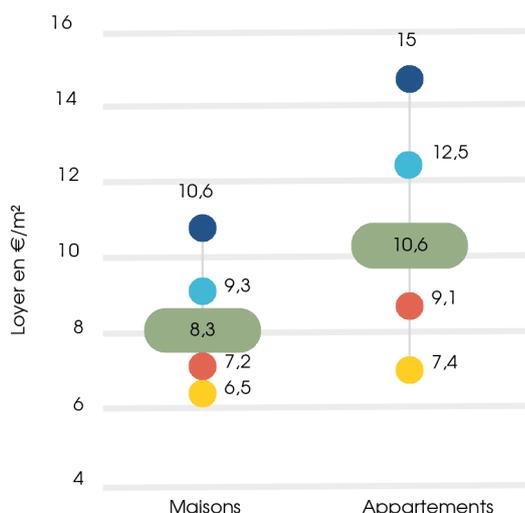
Les maisons affichent un loyer moyen plus élevé que les appartements : 768€/mois pour de l'individuel contre 527€/mois pour du collectif. Néanmoins, rapporté à la surface, le loyer médian en €/m<sup>2</sup> des appartements est 2,3€ plus important que celui des maisons.

Tableau 1 : Distribution des loyers du parc privé en 2024

	Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	Loyer mensuel en €	Surface moyenne en m <sup>2</sup>
Ensemble	9,7€/m <sup>2</sup>	609€/mois	67m <sup>2</sup>
Maisons	8,3€/m <sup>2</sup>	768€/mois	94m <sup>2</sup>
Appartements	10,6€/m <sup>2</sup>	527€/mois	53 m <sup>2</sup>

Source : OLL 59/62

Graphique 2 : Dispersion des loyers des appartements et des maisons



Source : OLL 59/62

On observe également une plus grande dispersion des loyers médians dans le logement collectif, comparativement à celui des maisons. Cela signifie que les loyers des appartements présentent une variabilité plus marquée, avec des écarts plus importants entre les logements les moins chers et les plus chers. Cette hétérogénéité peut s'expliquer par la diversité des types d'appartements, ou encore leur localisation.

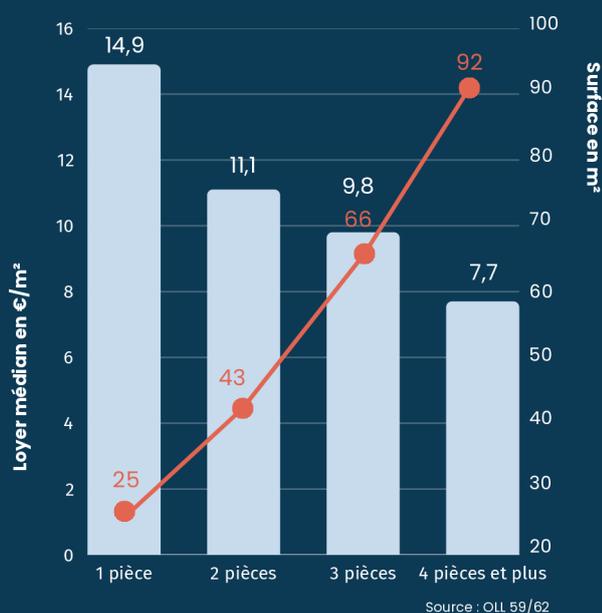
## L'impact de la surface sur le montant des loyers

Parmi les différentes typologies de logements composant le parc locatif, les maisons se distinguent par une caractéristique doublement avantageuse pour les occupants : elles offrent en moyenne des surfaces nettement plus importantes tout en affichant des loyers au mètre carré inférieurs à ceux pratiqués pour les autres types de logements, notamment les petites surfaces à proximité des pôles d'attractivité.

À l'opposé, les studios représentent la catégorie la plus coûteuse au mètre carré. Avec une superficie moyenne de 25 m<sup>2</sup>, ils enregistrent un loyer médian de 14,9€/m<sup>2</sup> (en 2023, le loyer médian était de 14,5€/m<sup>2</sup>).

Si globalement, la zone 1 propose des loyers plus élevés que la zone 2, ce n'est pas le cas pour les studios : la localisation du pôle universitaire, entouré de territoires classés en zone 2 crée une tension plus prononcée sur les petites typologies.

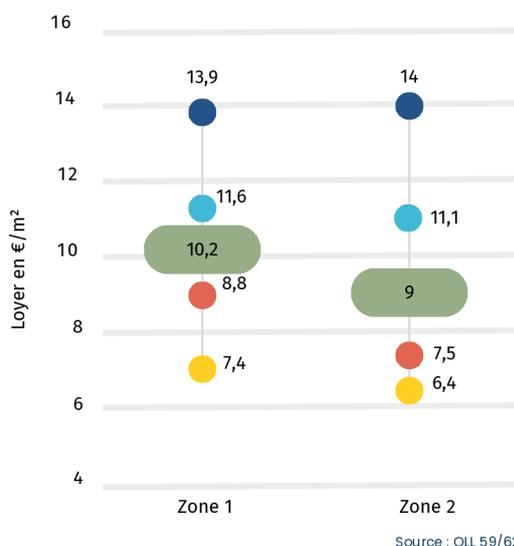
Graphique 3 : Loyers médians en €/m<sup>2</sup> et surface moyenne selon le nombre de pièces pour les appartements



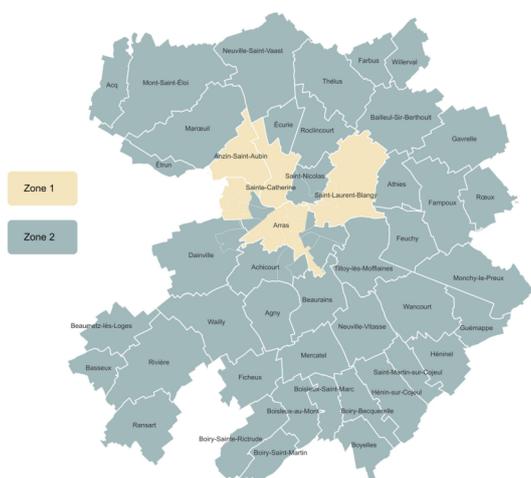
## L'impact de la localisation sur le montant des loyers

La localisation des logements joue un rôle déterminant dans la formation des loyers sur le territoire de la Communauté Urbaine d'Arras. Les différences de loyers observés entre les zones reflètent les disparités en matière d'offre résidentielle, de qualité de vie perçue et d'accessibilité aux équipements urbains.

Graphique 4 : Dispersion des loyers des logements loués vides selon la zone



Carte 3 : Le zonage de la CUA en 2024



Source : OLL 59/62

En 2024, le loyer médian atteint 10,2€/m<sup>2</sup> en zone 1 contre 9€/m<sup>2</sup> en zone 2.

Même si les loyers les plus élevés sont proches dans les 2 zones, la zone 2 a une part plus importante de loyers relativement bas : un quart des loyers sont aussi faibles que les 10% les plus bas dans la zone 1.

## L'impact de l'époque de construction

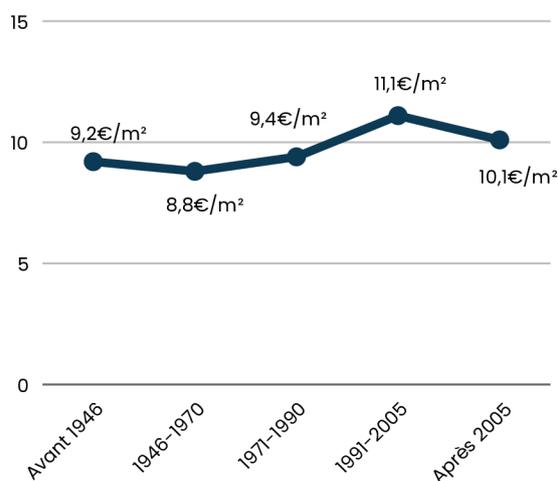
Qu'il s'agisse de la qualité architecturale, de la solidité des matériaux, de l'état général du bâtiment, des performances thermiques et énergétiques ou encore des effets des dispositifs de défiscalisation, l'ancienneté du bâti constitue un facteur déterminant dans la structuration du parc résidentiel et influe sensiblement sur le niveau des loyers.

Le parc locatif privé présente une certaine modernité, comme en témoigne la part importante de logements récents : 39% d'entre eux ont été construits après 1990 (contre 29% de l'ensemble des résidences principales du territoire), dont 20% après 2005.

Une hausse significative des loyers est observée pour les logements construits à partir de 1991, traduisant souvent une amélioration de la qualité de construction, des équipements ou des performances énergétiques.

Toutefois, cette tendance est inversée pour les logements édifiés après 2005, qui enregistrent une baisse des loyers. Ce recul s'explique principalement par l'application de dispositifs de défiscalisation introduisant des plafonds de loyers pour les logements concernés.

Graphique 5 : Loyer médian en €/m<sup>2</sup> selon l'époque de construction



Source : OLL 59/62

## L'impact de l'ancienneté d'emménagement

L'ancienneté d'emménagement du locataire constitue un facteur déterminant dans le niveau de loyer pratiqué. En effet, les loyers peuvent varier sensiblement en fonction de la date d'entrée dans les lieux, les réajustements étant souvent effectués à l'occasion d'un changement de locataire. Dans cette étude, deux grandes catégories de profils sont distinguées en fonction de leur stabilité résidentielle. D'un côté, les locataires dits « mobiles », qui ont emménagé dans leur logement au cours des douze derniers mois ; de l'autre, les locataires qualifiés de « stables », installés depuis un an ou plus.

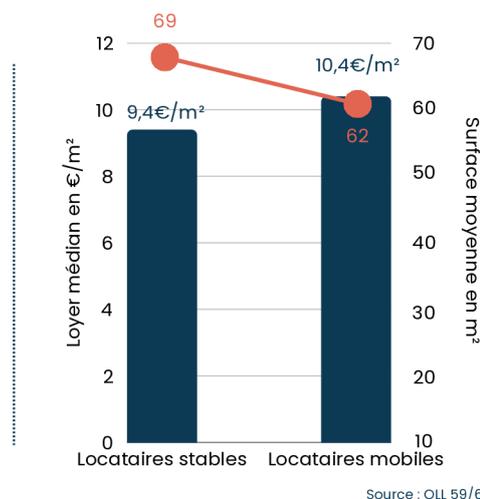
Les loyers dits « de marché », c'est-à-dire ceux payés par les locataires récemment installés sont systématiquement plus élevés que les loyers dits « de stock », appliqués aux locataires en place depuis plus d'un an.

Ces écarts sont encore plus marqués selon la localisation au sein de l'agglomération.

En zone 1, le loyer médian des locataires mobiles est 0,6€/m<sup>2</sup> plus important que celui des locataires stable pour, en moyenne, 2m<sup>2</sup> de moins.

En zone 2, les écarts sont bien plus prononcés puisque la différence atteint 1,5€/m<sup>2</sup>.

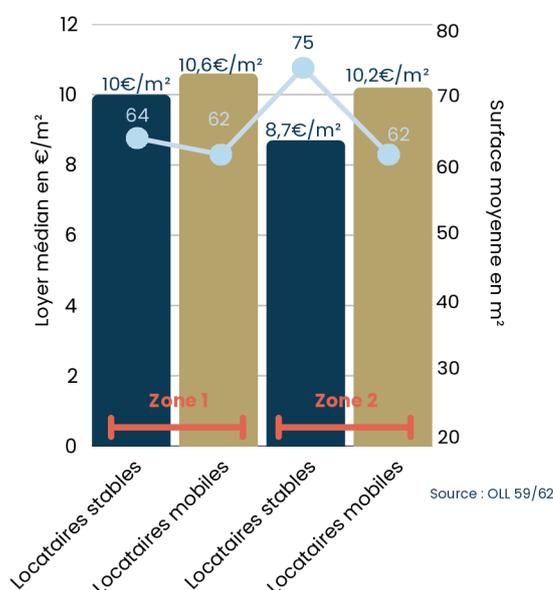
Graphique 6 : Loyer médian et surface moyenne selon l'ancienneté d'emménagement



Outre la localisation, deux éléments principaux peuvent expliquer ces écarts :

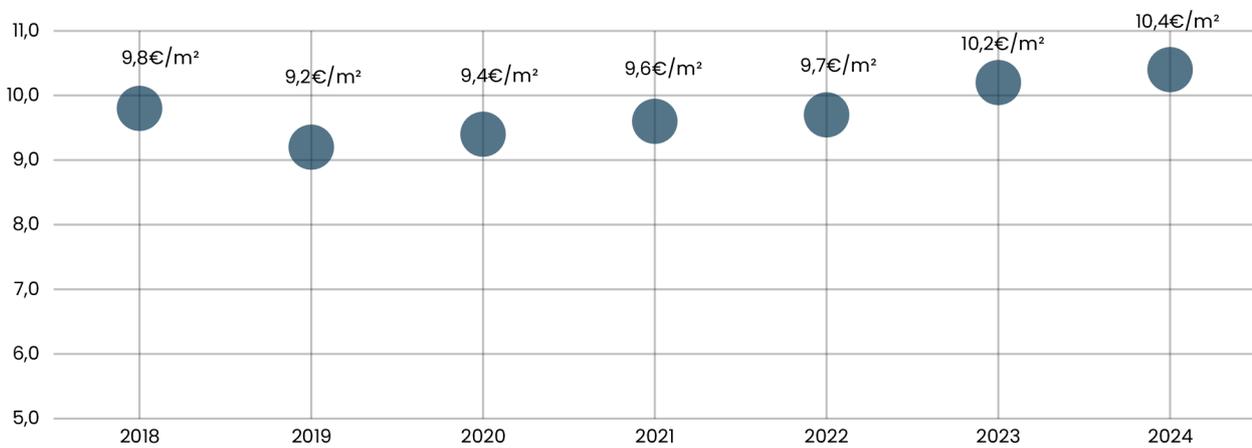
- Les logements sont bien plus grands chez les locataires stables en zone 2 et, nous l'avons largement décrit, plus un bien est grand, plus son loyer au mètre carré décroît.
- Les locataires stables ont emménagé il y a plus longtemps en zone 2. Selon l'INSEE, 29% des locataires ont emménagé il y a plus de 5 ans en zone 2 (avec un loyer médian de 8,4€/m<sup>2</sup>) contre 23% en zone 1 (avec un loyer médian de 9,5€/m<sup>2</sup>).

Graphique 7 : Loyer médian et surface moyenne selon l'ancienneté d'emménagement selon la zone



Bien que la méthodologie des observatoires Effectivement, ce graphique nous permet de locaux des loyers ne nous permette pas, à constater que, depuis deux années consécutives, l'heure actuelle, de calculer des évolutions de les loyers médians des emménagés de l'année loyers sur notre territoire, cette photographie dépassent les 10€/m<sup>2</sup> et atteignent en 2024 leur des loyers médians des emménagés de l'année plus haut niveau en 7 années de collecte. par année de collecte apporte tout de même certains éclairages.

Graphique 8 : Loyer médian des emménagés de l'année dans la CUA depuis le début des collectes de l'Observatoire



Source : OLL 59/62

# TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

Ensemble de la CUA		Nb d'enquêtes	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	Médiane (€/m <sup>2</sup> )	Loyer mensuel moyen (€)
Type d'habitat	Apt 1P	348	25m <sup>2</sup>	14,9€/m <sup>2</sup>	349€
	Apt 2P	986	43m <sup>2</sup>	11,1€/m <sup>2</sup>	472€
	Apt 3P	566	66m <sup>2</sup>	9,8€/m <sup>2</sup>	620€
	Apt 4P+	158	92m <sup>2</sup>	7,7€/m <sup>2</sup>	712€
	Maison 1-3P	106	74m <sup>2</sup>	7,9€/m <sup>2</sup>	611€
	Maison 4P+	475	98m <sup>2</sup>	8,3€/m <sup>2</sup>	801€
	Apts	2058	53m <sup>2</sup>	10,6€/m <sup>2</sup>	527€
	Maisons	581	94m <sup>2</sup>	8,3€/m <sup>2</sup>	768€
Epoque de construction	Avant 1946	667	67m <sup>2</sup>	9,2€/m <sup>2</sup>	577€
	1946-1970	270	78m <sup>2</sup>	8,8€/m <sup>2</sup>	665€
	1971-1990	215	76m <sup>2</sup>	9,4€/m <sup>2</sup>	678€
	1991-2005	454	53m <sup>2</sup>	11,1€/m <sup>2</sup>	530€
	Après 2005	1033	67m <sup>2</sup>	10,1€/m <sup>2</sup>	645€
Ancienneté du locataire	Mobile	1008	62m <sup>2</sup>	10,4€/m <sup>2</sup>	606€
	Stable	1631	69m <sup>2</sup>	9,4€/m <sup>2</sup>	610€

Zone 1		Nb d'enquêtes	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	Médiane (€/m <sup>2</sup> )	Loyer mensuel moyen (€)
Type d'habitat	Apt 1P	153	27m <sup>2</sup>	14€/m <sup>2</sup>	378€
	Apt 2P	539	45m <sup>2</sup>	11€/m <sup>2</sup>	488€
	Apt 3P	346	66m <sup>2</sup>	10€/m <sup>2</sup>	646€
	Apt 4P+	82	93m <sup>2</sup>	8,2€/m <sup>2</sup>	780€
	Maison 1-3P	N.D			
	Maison 4P+	149	100m <sup>2</sup>	8,6€/m <sup>2</sup>	849€
	Apts	1120	54m <sup>2</sup>	10,6€/m <sup>2</sup>	555€
	Maisons	179	95m <sup>2</sup>	8,7€/m <sup>2</sup>	810€
Epoque de construction	Avant 1946	432	56m <sup>2</sup>	10,4€/m <sup>2</sup>	546€
	1946-1970	143	74m <sup>2</sup>	9€/m <sup>2</sup>	650€
	1971-1990	136	64m <sup>2</sup>	10,2€/m <sup>2</sup>	602€
	1991-2005	181	60m <sup>2</sup>	10,5€/m <sup>2</sup>	610€
	Après 2005	407	67m <sup>2</sup>	10,3€/m <sup>2</sup>	688€
Ancienneté du locataire	Mobile	510	62m <sup>2</sup>	10,6€/m <sup>2</sup>	632€
	Stable	789	64m <sup>2</sup>	10€/m <sup>2</sup>	599€

Zone 2		Nb d'enquêtes	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	Médiane (€/m <sup>2</sup> )	Loyer mensuel moyen (€)
Type d'habitat	Apt 1P	195	22m <sup>2</sup>	15,1€/m <sup>2</sup>	316€
	Apt 2P	447	39m <sup>2</sup>	11,6€/m <sup>2</sup>	446€
	Apt 3P	220	66m <sup>2</sup>	9,1€/m <sup>2</sup>	580€
	Apt 4P+	76	92m <sup>2</sup>	7€/m <sup>2</sup>	623€
	Maison 1-3P	76	76m <sup>2</sup>	7,7€/m <sup>2</sup>	613€
	Maison 4P+	326	97m <sup>2</sup>	8,2€/m <sup>2</sup>	778€
	Apts	938	51m <sup>2</sup>	10,7€/m <sup>2</sup>	484€
	Maisons	402	93m <sup>2</sup>	8,2€/m <sup>2</sup>	749€
Epoque de construction	Avant 1946	235	82m <sup>2</sup>	7,9€/m <sup>2</sup>	618€
	1946-1970	127	83m <sup>2</sup>	8,5€/m <sup>2</sup>	682€
	1971-1990	79	95m <sup>2</sup>	8,4€/m <sup>2</sup>	804€
	1991-2005	273	48m <sup>2</sup>	12,2€/m <sup>2</sup>	478€
	Après 2005	626	66m <sup>2</sup>	9,7€/m <sup>2</sup>	613€
Ancienneté du locataire	Mobile	498	62m <sup>2</sup>	10,2€/m <sup>2</sup>	578€
	Stable	842	75m <sup>2</sup>	8,7€/m <sup>2</sup>	622€



L'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais et l'Observatoire Local des loyers remercient les professionnels de l'immobilier, propriétaires bailleurs et locataires pour leurs contributions sans lesquelles l'OLL ne pourrait exister et produire des résultats fiables et significatifs

**Vous souhaitez accéder à l'ensemble de nos résultats depuis 2018 ?**

**Rendez-vous sur le site des Observatoires locaux des loyers en scannant ce QR code.**



ADIL du Nord et du Pas-de-Calais

7 bis rue racine  
59000 Lille

03 59 61 62 59

contact@adilnpdc.fr

Directrice de publication  
Marie SANT

Analyse et rédaction  
Rachel BAVDEK  
Laura PERNET

Septembre 2025