



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

LOYERS DES ALLOCATAIRES DE LA CAF EN HAUTS-DE-FRANCE

DONNÉES SUR LE PARC LOCATIF PRIVÉ OCCUPÉ PAR LES
BÉNÉFICIAIRES DES ALF ET ALS

Bureau du CRHH, 25/11/2021

SOURCE ET ECHELLE UTILISEES

Données 2019 transmises par la CAF concernant les bénéficiaires des ALF et ALS

Elles couvrent l'ensemble du territoire régional mais ne concernent que les ménages les plus modestes, ce qui apporte des biais:

- Les allocataires occupent proportionnellement plus de petits logements que l'ensemble des locataires du parc privé
- Il est probable que ces ménages occupent les biens sur le marché locatif dont les loyers sont les plus faibles.

Echelle de transmission de la donnée par la CAF

Un zonage constitué de 254 mailles et élaboré par la DREAL Hauts-de-France. Il agrège plusieurs communes adjacentes, appartenant à un même EPCI, aux caractéristiques similaires selon le zonage en aires urbaines de l'INSEE

QUELQUES DONNÉES DE CADRAGE

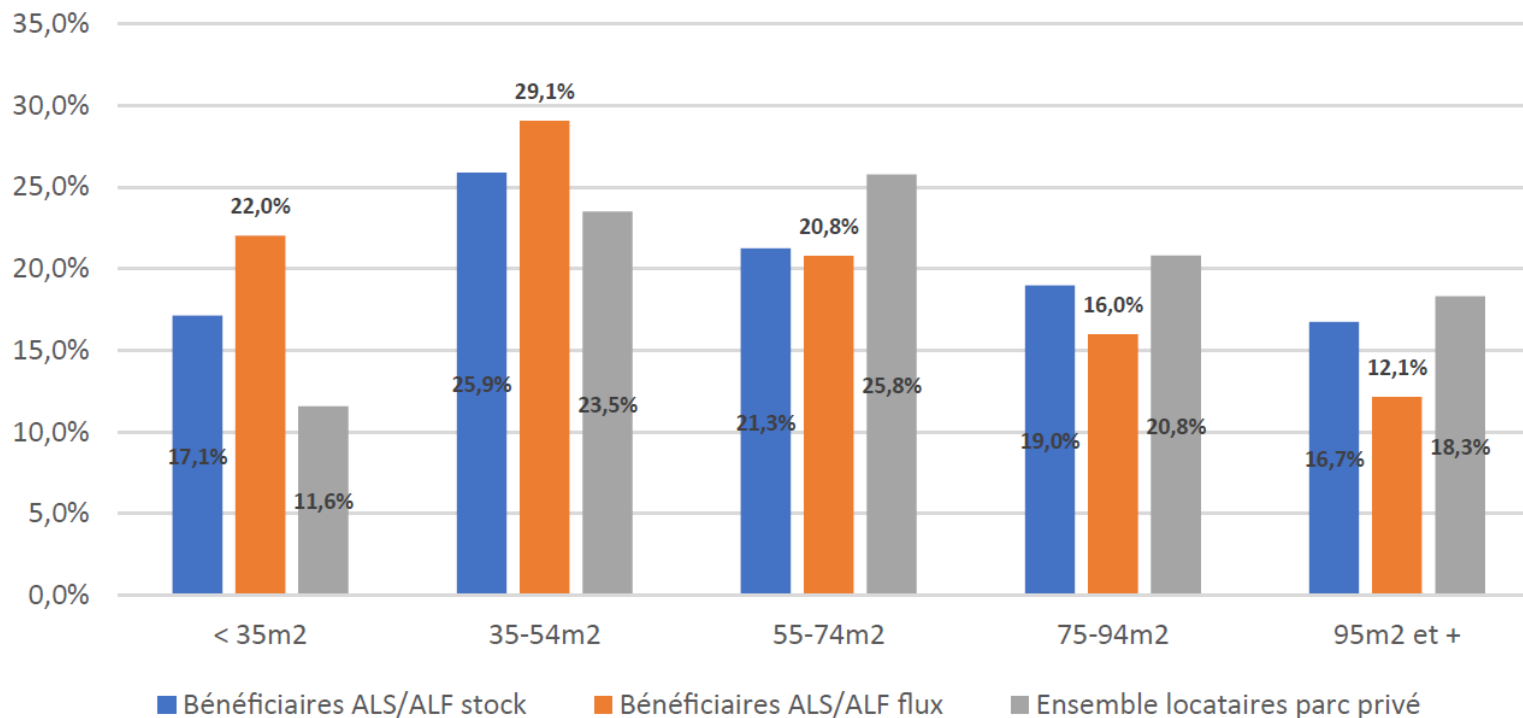
Dans les Hauts-de-France, le taux de ménages locataires du secteur privé atteint 20 % en 2017 avec de fortes disparités en fonction de la taille des logements et de leur localisation

Le revenu annuel brut médian de l'ensemble des ménages des Hauts-de-France est de 28 779 € en 2016 et de 21 169 € pour les locataires du secteur privé

Le taux de personnes logées dans le parc locatif privé bénéficiant de l'ALF ou de l'ALS en 2019 est de 36,8 % pour la Région Hauts-de-France. Cette donnée est très variable en fonction des mailles et oscille entre 8,4 % (mailles de Senlis et Chantilly) et 66,9 % (maille de Bohain-en-Vermandois, dans l'Aisne)

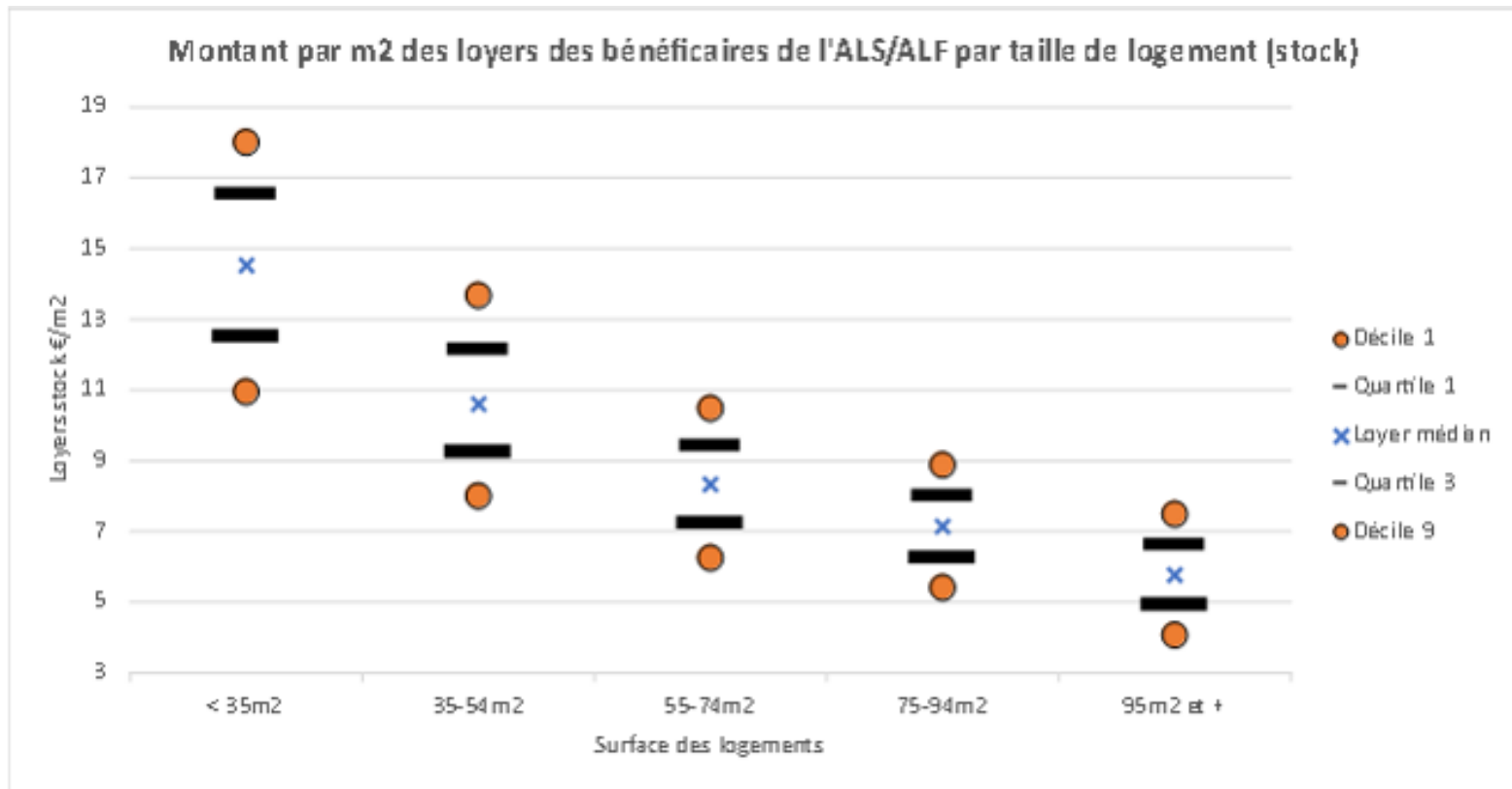
STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE RÉGIONAL

Structure du parc locatif privé par taille et par profils en Hauts-de-France



Davantage de bénéficiaires des ALS/ALF dans les petits logements, particulièrement chez ceux ayant emménagé en 2019 (flux, en rouge)

RÉPARTITION DES LOYERS PAR TAILLE DE LOGEMENT



-> Plus les logements sont grands et moins les loyers au m² sont élevés

-> Les petits logements se caractérisent par des écarts en euros par m² plus marqués entre loyers du 1^{er} décile et loyers du 9^e décile

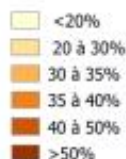
Taux de personnes couvertes par l'ALF/ALS par rapport à l'ensemble des locataires du parc privé

TAUX D'INDIVIDUS COUVERTS PAR L'ALF/ALS PARMIS LES LOCATAIRES DU PARC PRIVE

Lecture: à Amiens, entre 40 et 50% des locataires du parc privé bénéficient d'une allocation logement ALF ou ALS

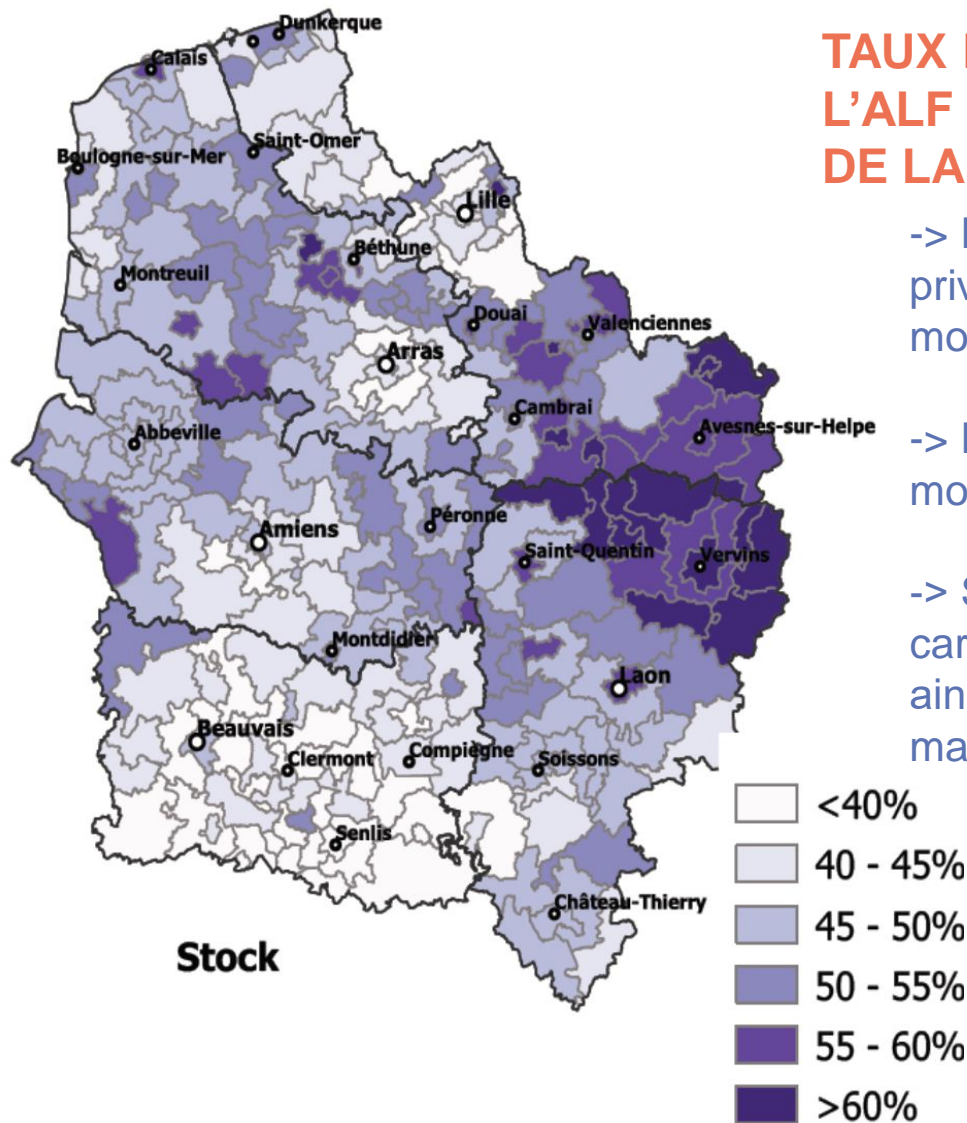
-> Taux élevés dans les zones où les revenus médians sont les plus faibles: la Thiérache et l'Avesnois, dans les principales villes-centres avec certaines exceptions (Abbeville, Dunkerque)

-> Une majorité de l'Oise, les Flandres, la Pévèle et une partie des espaces côtiers ont des taux faibles



Sources: Filocom2017 et CAF - Traitement: Cerema

TAUX DE COUVERTURE DES LOYERS PAR L'ALF ET L'ALS CHEZ LES ALLOCATAIRES DE LA CAF



-> Le taux de couverture des loyers du parc privé par les allocations logements est en moyenne de 50,6% dans les Hauts-de-France

-> Lille et Amiens ont des taux avoisinant la moyenne régionale

-> Secteurs de la Thiérache et de l'Avesnois se caractérisent par des taux de couverture élevés ainsi qu'à Denain (70%) et Roubaix qui sont les mailles où les revenus sont les plus faibles

Stock

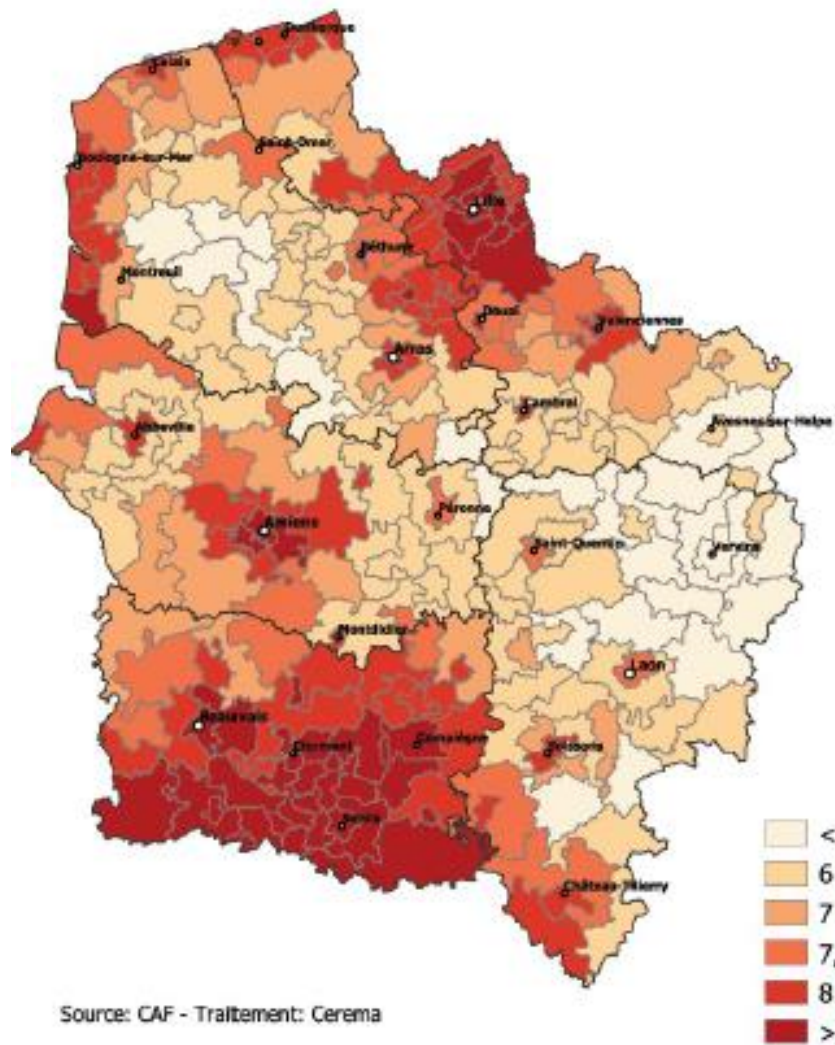
MONTANT DES LOYERS MÉDIANS

-> Le loyer médian de stock pour la région s'élève à 8,67€ du m²

-> la quasi-totalité du département de l'Oise et du littoral, les métropoles d'Amiens et de Lille ainsi que les mailles comprenant les principales communes ont des niveaux de loyers médians élevés

-> Parmi les 37 mailles au-dessus des 10€ du m², 24 se situent dans l'Oise

-> Lille est la maille où le loyer médian est le plus élevé (14,39€ / m²)

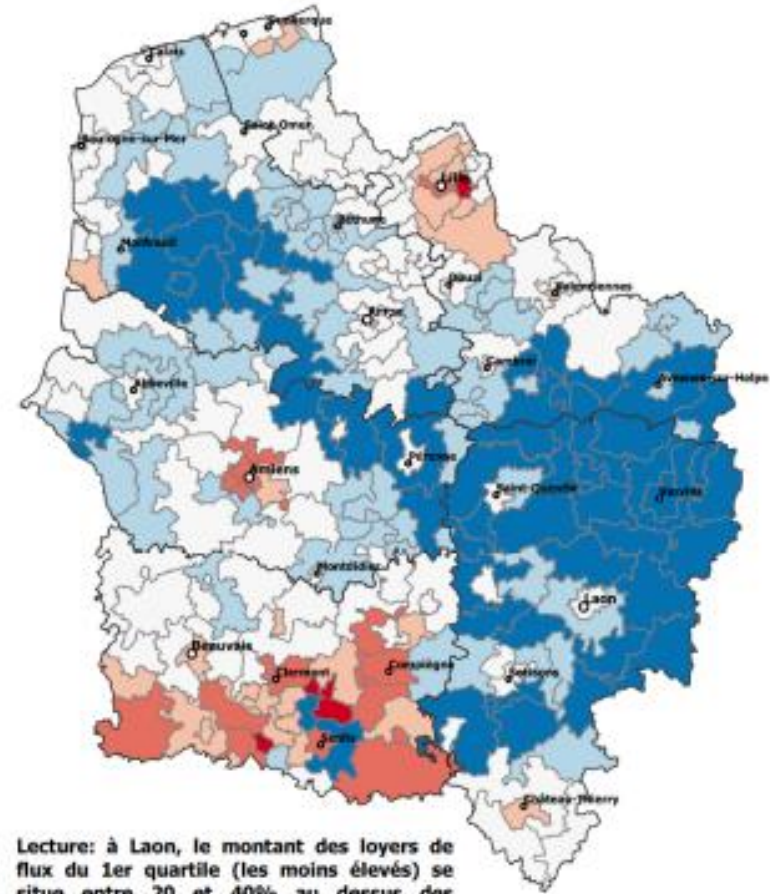
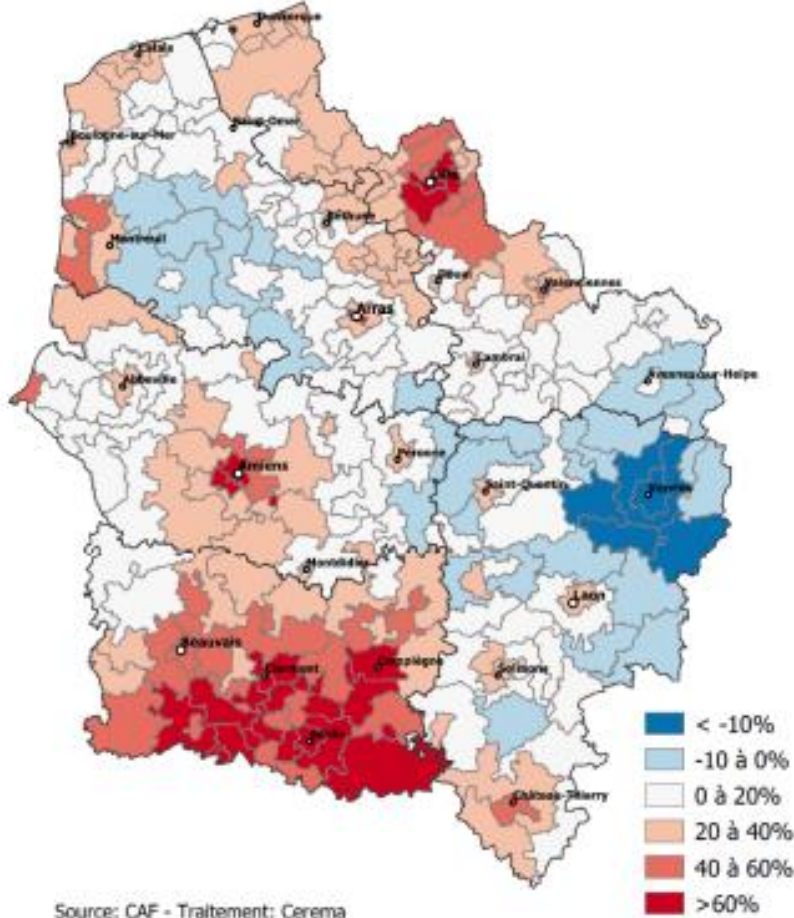


Source: CAF - Traitement: Cerema

Montant des loyers de flux 2019 des allocataires (1er quartile et 1er décile) par rapport aux plafonds des loyers "très sociaux" de l'Anah

Loyers du 1er quartile

Loyers du 1er décile



Lecture: à Laon, le montant des loyers de flux du 1er quartile (les moins élevés) se situe entre 20 et 40% au dessus des plafonds de loyers 2019 des logements "très sociaux" conventionnés Anah

LES LOYERS DES PETITES TYPOLOGIES

-> Les loyers médians par m² des logements de moins de 35m² sont systématiquement au dessus de ceux de l'ensemble du parc et oscillent entre 5,6 et 17,9€ par m² pour le stock (4,9 et 14,2€ pour l'ensemble du parc)

-> 15 mailles ont des loyers médian de leurs petits logements plus de deux fois supérieur à celui de l'ensemble du parc (zones détendues)

-> Les secteurs défavorisés de Guise, Denain et Roubaix ont des loyers nettement plus élevés pour leurs petites typologies (>60%)

-> Surcoût modéré (16 à 22%) dans les villes d'Arras, Lille et Amiens s'expliquant par un poids important des petits logements dans l'ensemble du parc: La surface des logements de moins de 35m² représente 1/3 de la surface totale des logements concernés par l'ALF ou l'ALS à Lille et Amiens.

-> Quelques villes ont à la fois un poids relativement élevé des petites typologies et un surcoût important de ces logements par rapport à l'ensemble du parc (Avesnes-sur-Helpe, Anzin, Péronne, Albert, Roubaix...)