



Crédit photo : Cerema Hauts-de-France

Étude des loyers des allocataires de la CAF en Hauts-de-France

Données sur le parc locatif privé occupé par les bénéficiaires des ALF et ALS

Étude des loyers des allocataires de la CAF en Hauts-de-France

Données sur le parc locatif privé occupé par les bénéficiaires des ALF et ALS

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
V1	26/02/21	
V2	09/03/21	
V3	28/07/21	

Affaire suivie par

Gilles Verley – Département DATHA – Groupe CFU
Tél. : +33(0)3 30 49 62 65
Courriel : gilles.verley@cerema.fr
Site de Lille

Références

n° d'affaire : R20-0703-DREAL-Indicateur du niveau des loyers parc privé 20-HF-0112

Rapport	Nom	Date	Visa
Établi par	Gilles Verley	28/07/21	
Avec la participation de			
Contrôlé par			
Validé par			

Résumé de l'étude :

L'étude, réalisée pour le compte de la DREAL Hauts-de-France et s'appuyant sur des données de la CAF, se penche sur les niveaux de loyers des logements privés de la Région. Le parc étudié est celui des bénéficiaires des allocations logements à caractère familial (ALF) et des allocations logements à caractère social (ALS), soit un peu plus du tiers des individus résidant dans un bien locatif privé. L'échelle de travail est un zonage élaboré par la DREAL Hauts-de-France constitué de 254 mailles (agrégats de communes et communes-centres).

Après des données de cadrage, basées notamment sur Filocom 2017, des informations sur la structure du parc, les montants de loyers et le poids des allocataires dans le parc total sont fournies. Un comparatif avec les loyers conventionnés est ensuite réalisé ainsi qu'un zoom sur les petits logements pour lesquels le marché est particulièrement tendu.

SOMMAIRE

<u>Introduction</u>	<u>4</u>	<u>Les loyers les moins élevés comparés aux dispositifs “très sociaux”</u>	<u>23</u>
<u>Contexte</u>	<u>4</u>	Flux / plafonds PLAI	23
<u>Les sources existantes sur les loyers du parc privé</u>	<u>4</u>	Flux / plafonds Anah très social	24
<u>Les données 2019 de la CAF</u>	<u>5</u>	<u>Les loyers médians comparés aux dispositifs “sociaux”</u>	<u>25</u>
<u>Le maillage régional</u>	<u>6</u>	Flux / plafonds PLUS	25
<u>I) Données de cadrage relatives au parc locatif privé en Hauts-de-France et aux revenus des ménages</u>	<u>7</u>	Flux / plafonds Anah social	26
Les ménages locataires du parc privé en 2017	7	<u>Les loyers les plus élevés comparés aux dispositifs “intermédiaires”</u>	<u>27</u>
Revenu des ménages locataires du secteur privé de la Région	8	Flux / plafonds PLS	27
Surface moyenne par personne vivant dans un ménage couvert par l’ALF ou l’ALS	9	Flux / plafonds Pinel	28
Poids des petits logements dans le parc locatif privé	10	<u>V) Zoom sur les logements de moins de 35m2</u>	<u>29</u>
<u>II) Données régionales sur la structure du parc et le montant des loyers</u>	<u>11</u>	Poids des petits logements (en surface) par rapport à l’ensemble du parc locatif concerné par l’ALF ou l’ALS	29
Structure du parc selon les profils de locataires	11	Loyers médians des logements de moins de 35m2	30
Répartition des loyers par taille de logements	12	Montant des loyers médians des logements de moins de 35m2 par rapport à l’ensemble du parc	31
<u>III) Poids des bénéficiaires des ALF et ALS et données financières</u>	<u>13</u>	Loyers du 1 ^{er} quartile des logements de moins de 35m2	32
Taux de bénéficiaires de l’ALF ou de l’ALS par rapport à l’ensemble des locataires du parc privé	13	Loyers du 3 ^e quartile des logements de moins de 35m2	33
Taux de couverture des loyers par l’ALF et l’ALS	14		
Montant des loyers médians	16		
Comparaison entre les loyers médians de flux et de stock	17		
Montant du 1 ^{er} décile des loyers (10 % les plus faibles)	18		
Montant des loyers du 1 ^{er} quartile (le quart le plus faible)	19		
Montant des loyers du dernier décile (10 % les plus élevés)	20		
Montant des loyers du 3 ^e quartile (le quart le plus élevé)	21		
<u>IV) Comparatif avec les loyers conventionnés</u>	<u>22</u>		
<u>Choix méthodologiques concernant les zonages</u>	<u>22</u>		
Le zonage A/B/C	22		
Le zonage I, II, III	22		
Méthode	22		

Introduction

Contexte

En Région Hauts-de-France, près de 500 000 ménages sont locataires du parc privé. Ce statut d'occupation représente 20 % de l'ensemble des ménages (Filocom 2017).

En vue d'actualiser et d'affiner sa connaissance des niveaux des loyers du parc privé de la région, la DREAL Hauts-de-France a demandé au Cerema d'exploiter les données 2019 relatives aux bénéficiaires des allocations logements à caractère familial (ALF) et des allocations logements à caractère social (ALS) fournies par la CAF dans le cadre d'une convention.

Cette connaissance peut permettre de cerner les tensions de marchés à prendre en compte dans les politiques locales et d'orienter l'offre locative, privée ou sociale, vers les secteurs et les segments où ils peuvent être le plus efficace.

Les sources existantes sur les loyers du parc privé

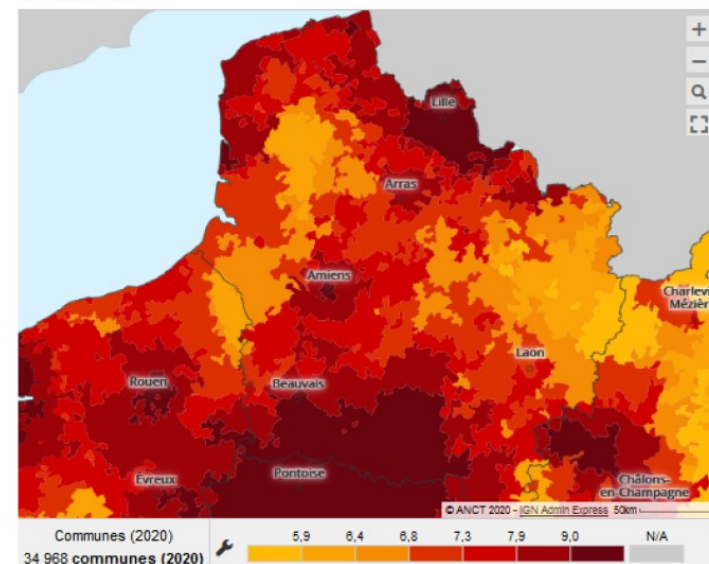
L'accès à des données relatives aux loyers du parc locatif privé à l'échelle de la Région Hauts-de-France s'avère complexe malgré l'existence de plusieurs sources :

– La « **carte des loyers** » initiée par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) en association avec une équipe de recherche d'Agrosup Dijon et de l'Institut national de la recherche en agronomie (INRAE) qui s'appuie sur les annonces des sites SeLoger, leboncoin et PAP. Cette source

permet de donner un niveau de loyers charges comprises à l'échelle communale pour deux biens types mis en location au 3^e trimestre 2018 : appartement de 49m² avec une surface moyenne par pièce de 22,1 m² et maison de 92m² avec une surface moyenne par pièce de 22,5 m². Cette source ne permet donc pas d'étudier le parc en fonction de la taille des logements et fournit uniquement des données de flux, car elle est basée sur des annonces immobilières. Par ailleurs, lors de l'absence de données pour certaines communes, ces dernières ont été intégrées dans une maille plus grande comprenant des communes voisines présentant des caractéristiques similaires. Ce maillage ne correspond pas à celui employé par la DREAL et il est, dès lors, problématique de comparer ces données avec celles transmises par la CAF.

Trouver le loyer d'une maison dans votre commune

1 Loyer d'annonce par m² charges comprises pour une maison type du parc privé locatif (€) 2018



– Il existe dans les Hauts-de-France **deux observatoires locaux des loyers agréés qui couvrent les territoires de la Métropole européenne de Lille et de la Communauté urbaine d'Arras** qui sont portées par l'ADIL du Nord-Pas-de-Calais. Les données pour ces deux intercommunalités sont donc très riches, mais il s'avère difficile d'effectuer des comparaisons avec les données de la CAF : l'observatoire de la MEL s'appuie sur un zonage infra-communale pour la ville-centre tandis que le maillage CAF est un agrégat de communes voire une seule commune pour celles les plus peuplées. Pour la ville d'Arras, une comparaison est possible entre les deux sources mais les différences dans les variables disponibles rendent les parallèles complexes : ainsi, nous avons la répartition des logements et les loyers médians/m² par typologies (nombre de pièces) pour l'observatoire des loyers tandis que la répartition des logements et les niveaux de loyers sont fournis par surfaces pour ce qui est des données de la CAF.

Les données de la CAF couvrent l'ensemble du territoire des Hauts-de-France. En revanche, elles ne concernent que les ménages les plus modestes qui sont bénéficiaires d'aides au logement (environ un quart des locataires du parc privé). Elles ne reflètent donc pas strictement la situation de l'ensemble des locataires du parc privé : les allocataires occupent proportionnellement moins de logements de taille moyenne que l'ensemble des locataires. Du fait de leurs faibles ressources, il est également probable que ces ménages occupent les biens sur le marché locatif dont les loyers sont les plus faibles.

Les données 2019 de la CAF

Les données transmises par la CAF sont agrégées à la maille. Des informations sont données concernant le nombre de bénéficiaires des allocations logements à caractère familial (ALF) et des allocations logements à caractère social (ALS), le

montant cumulé des aides versées, les niveaux de loyers hors charges dans la maille (moyenne, médiane, 1^{er} et 3^e quartile, 1^{er} et dernier décile), le montant cumulé des loyers et des surfaces concernées.

Ces variables sont données en stock, soit l'ensemble des bénéficiaires vivant dans un logement concerné par l'ALF ou l'ALS en 2019, et en flux, c'est-à-dire uniquement les ménages ayant emménagé en 2019 dans leur logement.

Ces variables sont également fournies par taille de logements avec, toutefois, un secret statistique qui peut être conséquent dans certaines mailles, notamment pour les données en flux. Le découpage par surfaces est le suivant :

- Logements de moins de 35m² ;
- logements entre 35 et 55m² ;
- Logements entre 55 et 75m² ;
- Logements entre 75 et 95m² ;
- Logements de plus de 95m².

ALF et ALS :

Alors que les APL sont versées aux ménages vivant dans un logement conventionné avec l'État (HLM, foyers, résidences étudiantes notamment), les ALF et les ALS sont destinées aux occupants modestes de l'ensemble du parc locatif de résidences principales, y compris privé, respectant les critères de décence. Les ALF sont orientées vers les familles tandis que les ALS sont destinées aux ménages ne pouvant prétendre ni aux APL ni aux ALF.

Observer les niveaux de loyers des biens occupés par les bénéficiaires des ALF et ALS permet donc une meilleure connaissance du parc locatif privé de la région Hauts-de-France avec néanmoins un biais important qui est le niveau de vie des occupants. En effet, les conditions de ressources plafonnées pour percevoir une allocation logement déterminent une étude portant uniquement sur le parc locatif privé occupé par les plus modestes.

Le maillage régional

Développé par la DREAL Hauts-de-France, le maillage employé dans le cadre de cette étude est le résultat d'une agrégation de plusieurs communes regroupées selon les principes suivants :

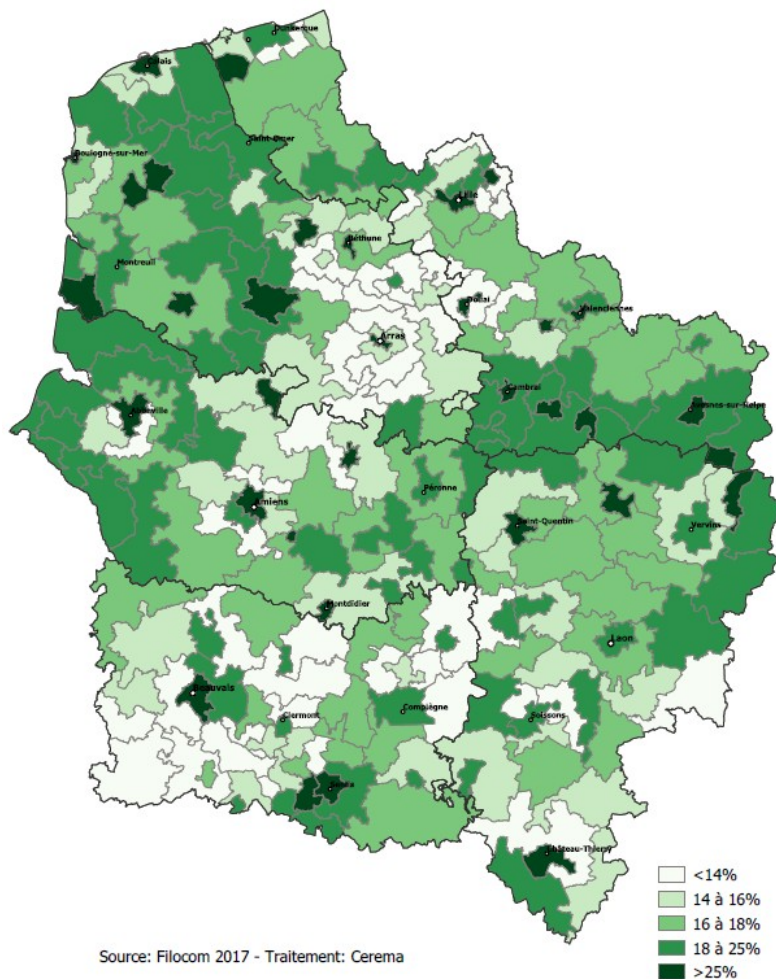
- Appartenance des communes à une même intercommunalité ;
- Le regroupement de communes aux caractéristiques similaires au regard du fonctionnement des territoires au sens de l'INSEE (utilisation du zonage en aires urbaines) ;
- Continuité géographique des communes qui sont donc adjacentes ;

– Les villes-centres des agglomérations de la région constituent des entités en soi.

Le maillage 2020 est constitué de 254 mailles regroupant une population allant, selon l'unité, de 3314 à 232 787 habitants en 2017.

I) Données de cadrage relatives au parc locatif privé en Hauts-de-France et aux revenus des ménages

Taux de locataires du parc privé parmi l'ensemble des ménages



Les ménages locataires du parc privé en 2017

Dans les Hauts-de-France, le taux de ménages locataires du secteur privé atteint 20 % en 2017.

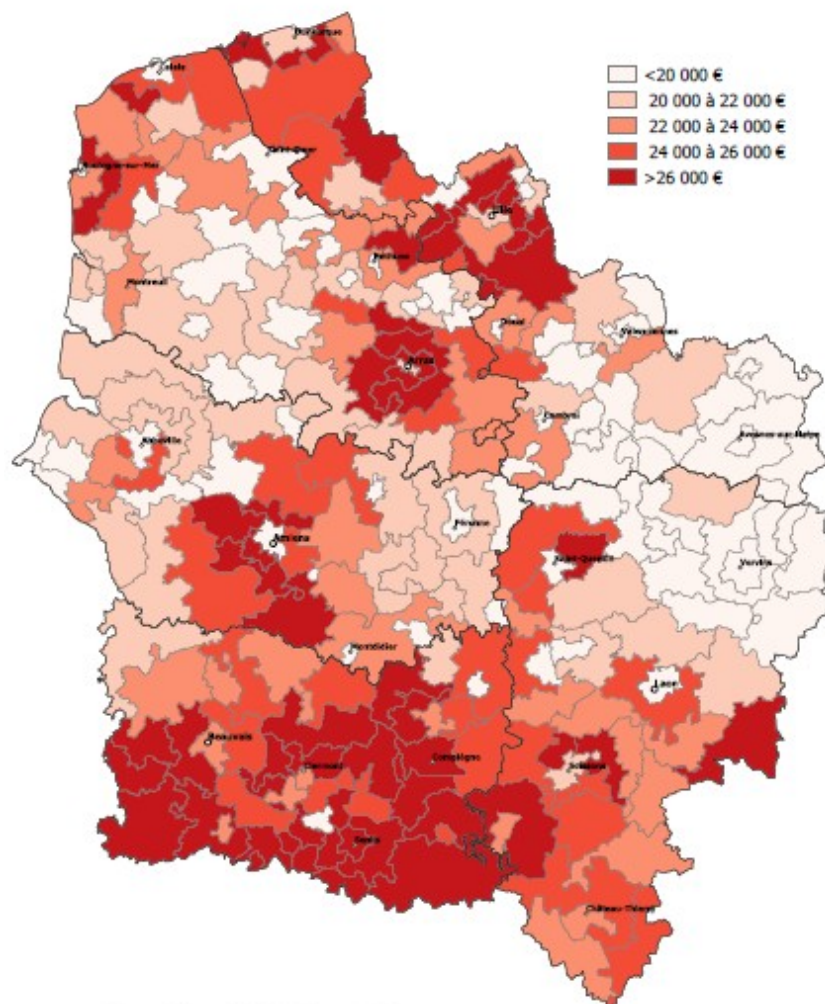
Leur poids est très variable en fonction de la surface de leur logement : les 2/3 des occupants d'un bien de moins de 35m² ont ce statut d'occupation tandis que la part de locataires du privé descend à 10,6 % pour les logements supérieurs à 94m².

Le statut de locataire du parc privé dépasse le quart des ménages dans les principaux centres urbains à l'exception des mailles abritant les communes de Dunkerque et Compiègne.

Dans le bassin minier, le taux de locataires du parc privé est moindre à la faveur du parc social. En secteur rural et en particulier dans l'Oise, la propriété occupante prend le pas par rapport aux autres statuts.

Abbeville se distingue par un taux de ménages locataires du parc privé supérieur à 50 % qui s'explique par une quasi-absence du parc social.

Revenu brut médian des ménages locataires du secteur privé



Source: Filocom 2017 - Traitement: Cerema

Revenu des ménages locataires du secteur privé de la Région

Le revenu annuel brut médian des ménages des Hauts-de-France est de 28 779 € en 2016.

Le montant est très variable en fonction du statut d'occupation. Il est de 21 169 € pour les locataires du secteur privé.

Dans toutes les mailles les propriétaires occupants ont un revenu médian supérieur à celui des locataires du parc privé.

Dans 6 mailles, le revenu brut médian des locataires du secteur privé est inférieur à celui des locataires du parc social. Il s'agit des mailles ayant pour commune principale Roubaix, Denain (59), Camiers, Duisans (62), Abbeville (80) et Flixecourt (60).

On observe de fortes disparités spatiales en matière de revenus chez les locataires du parc privé : la majorité de l'Oise, le sud de l'Aisne, la grande couronne d'Amiens, d'Arras et de Lille, la Flandre et la côte du Nord-Pas-de-Calais hors grandes communes sont davantage favorisés.

Surface moyenne par personne vivant dans un ménage couvert par l'ALF ou l'ALS

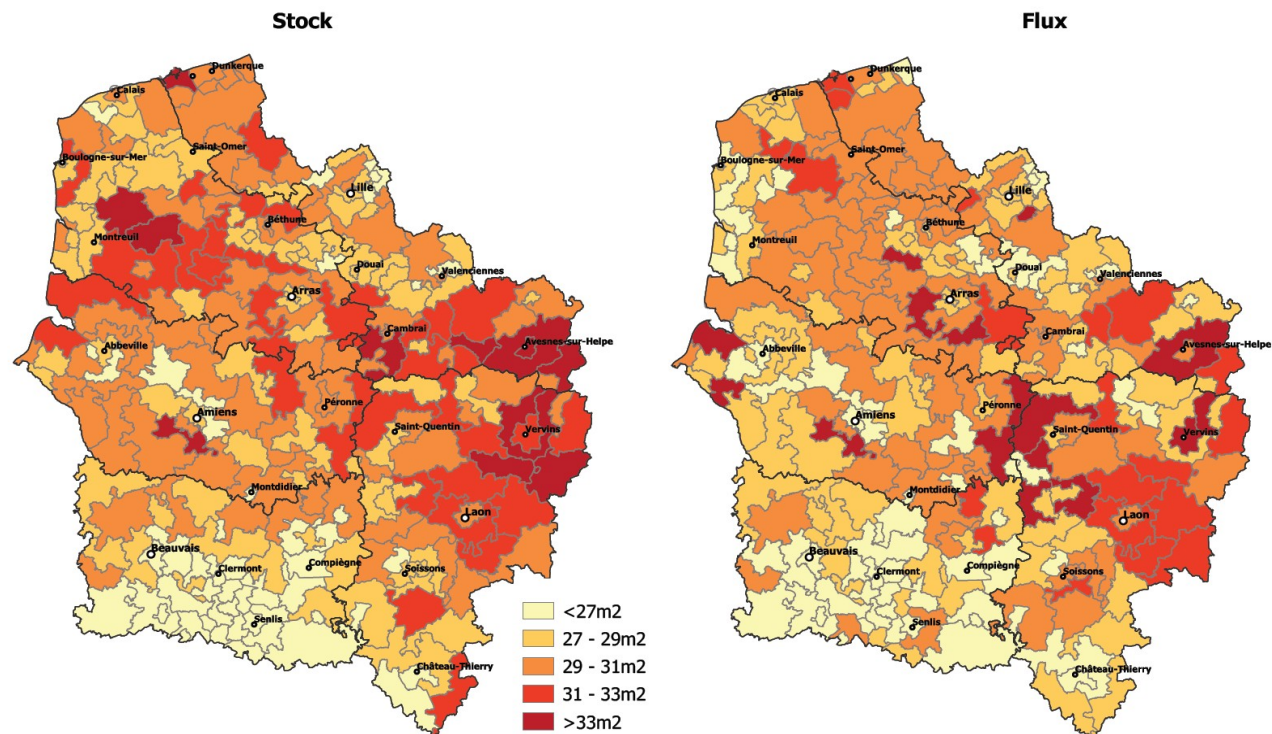
La surface moyenne par personne couverte par l'ALF ou l'ALS (allocataire + les membres de son foyer) est de 28,4 m² pour la Région Hauts-de-France pour les données de stock. Elle s'étend de 19,5 m² (maille de Creil) à 36,9 m² (maille de Sains-en-Amiénois).

Dans les secteurs où le nombre de m² par individu est faible, on trouve des mailles pour lesquelles le nombre moyen de personnes dans un logement couvert par une AL est élevé comme Denain (3,04 personnes en moyenne) ou Poulainville (3,46), ce qui sous-entend une part importante de grands ménages. Certaines mailles ont, en revanche, une moyenne de personnes couvertes par logement faible comme Chambly (1,96), ce qui laisse supposer des biens locatifs de petite taille.

C'est à Lille que l'on retrouve le nombre moyen de personnes couvertes par l'ALF ou l'ALS le plus faible (1,33 personnes) avec un nombre de m² par individu couvert de 28,7 m². A Amiens le nombre moyen de personnes couverte est de 1,42 pour une surface moyenne par personne relativement faible (27,1 m²), suggérant un volume important de petites typologies

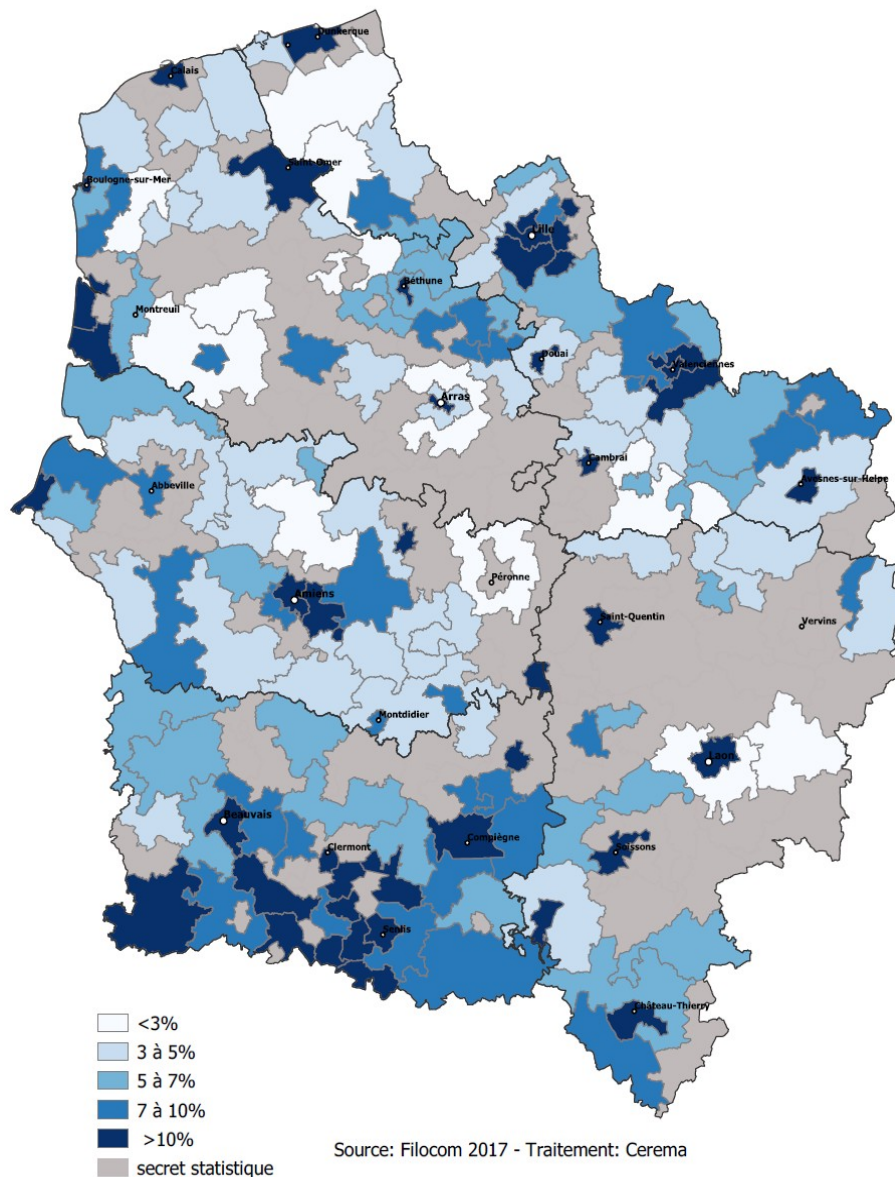
On observe une augmentation du nombre de m² moyen par personne couverte dans 76 mailles entre données de stock et données de flux 2019. Dans 65 mailles, la surface par individu reste stable à plus ou moins 0,5 m² et dans 113 mailles, elle diminue.

Surface moyenne par personne couverte par l'ALF/ALS (toutes tailles de ménages et de logements)



Source: CAF - Traitement: Cerema

Taux de logements de moins de 35m² parmi les ménages locataires du parc privé



Poids des petits logements dans le parc locatif privé

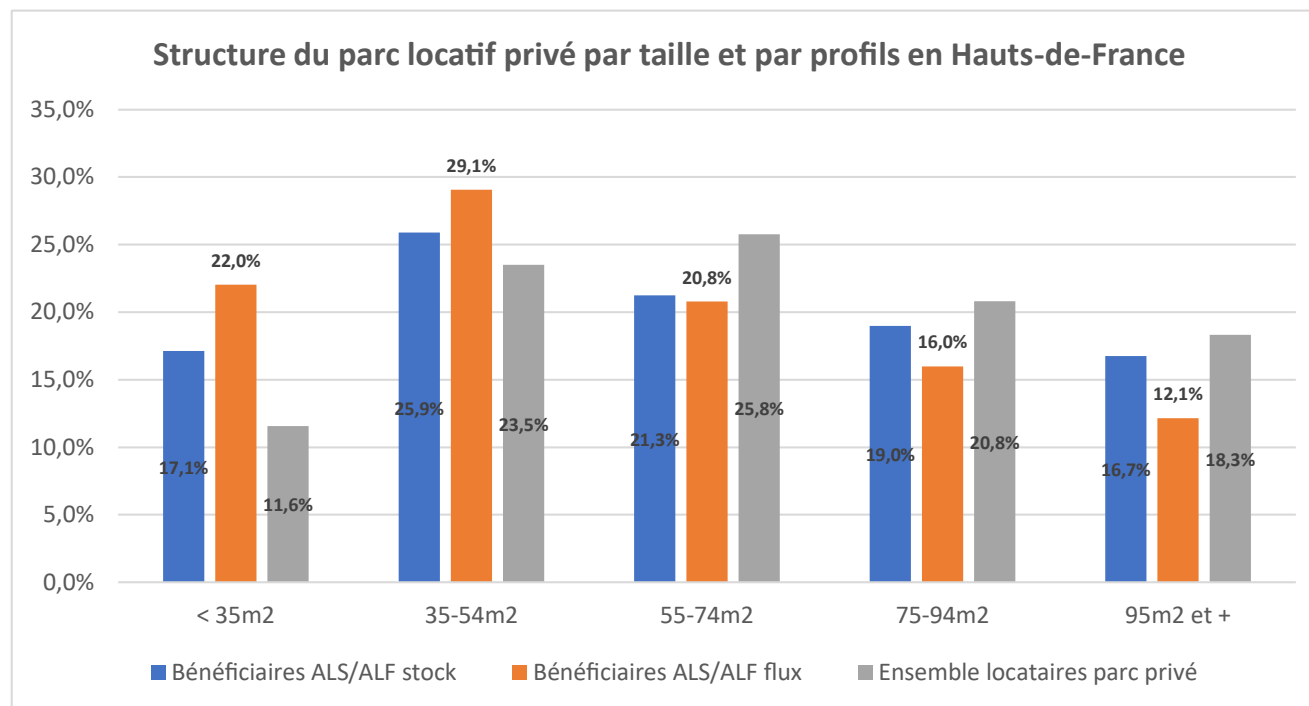
Les biens de moins de 35m², correspondant à des T1 ou des petits T2, représentent plus d'un logement sur 10 du parc locatif dans les principales villes centres de la région hormis Abbeville.

Ces petites typologies ont un poids significatif également dans les communes limitrophes à Lille, Amiens et Valenciennes.

Enfin, les mailles du département de l'Oise proches de l'Île-de-France se caractérisent également par un poids important de ces petits logements (plus de 7 % du parc).

II) Données régionales sur la structure du parc et le montant des loyers

Structure du parc selon les profils de locataires

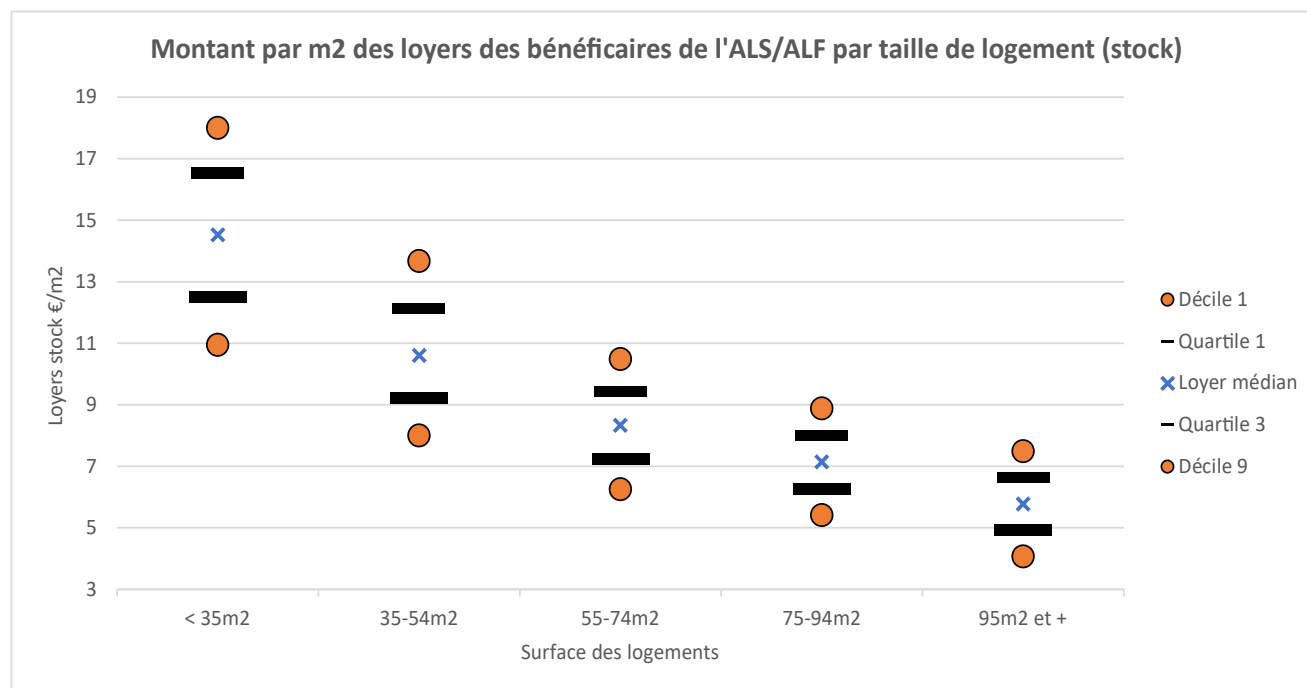


Par rapport à l'ensemble des locataires du parc privé, les bénéficiaires des ALS et ALF dans leur ensemble (stock) sont davantage représentés dans les petits logements de moins de 55m² et plus particulièrement dans les petites typologies de moins de 35m² (5,5 points d'écart).

Les bénéficiaires d'allocations logement ayant emménagé en 2019 (flux) sont encore davantage surreprésentés dans ces petits logements avec près de deux fois plus d'allocataires vivant dans moins de 35m² par rapport à l'ensemble des locataires du parc privé.

Au-delà de 54m², la part de bénéficiaires des allocations logement est en constante diminution, plus particulièrement pour les loyers de flux 2019, alors même que la tranche de surface 55-74m² est la plus commune parmi l'ensemble des locataires du parc privé.

Répartition des loyers par taille de logements



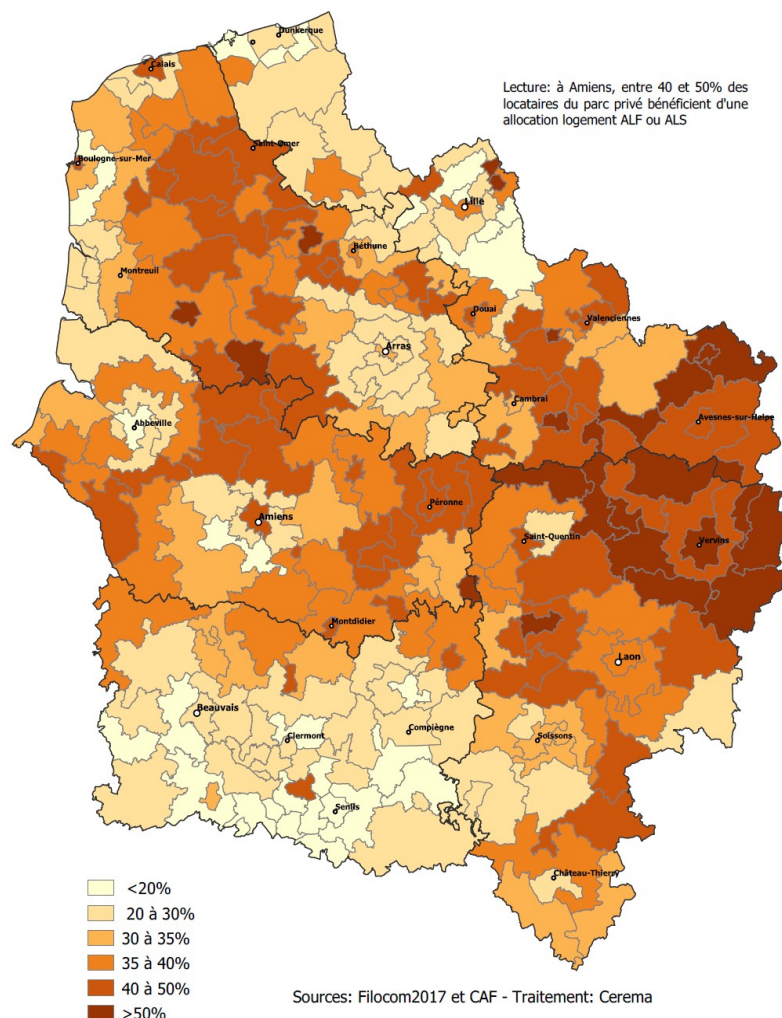
Plus les logements sont grands et moins les loyers au m² sont élevés. Ainsi, le loyer médian par m² des logements de moins de 35m² s'élève à 14,5 € tandis que celui des biens de plus de 95m² est de 5,8 €.

Le montant des loyers baisse drastiquement entre les plus petits logements et ceux d'une surface de 55 à 74m² puis la baisse est un peu plus mesurée pour les plus grands logements.

Les petits logements se caractérisent également par des écarts en euros par m² plus marqués entre loyers du 1^{er} décile et loyers du 9^e décile : 7,1 € d'écart pour les logements de moins de 35m² contre 3,4 € pour ceux de plus de 95m².

III) Poids des bénéficiaires des ALF et ALS et données financières

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



Taux de bénéficiaires de l'ALF ou de l'ALS par rapport à l'ensemble des locataires du parc privé

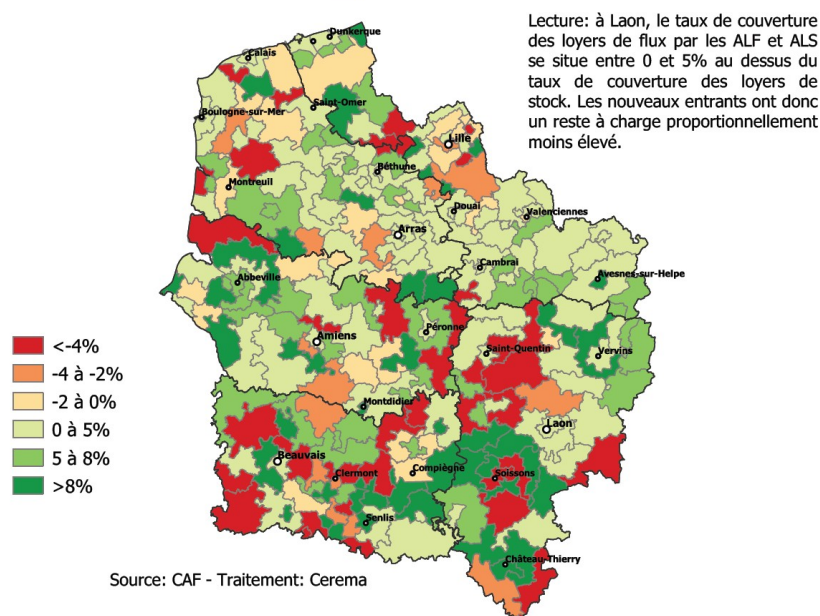
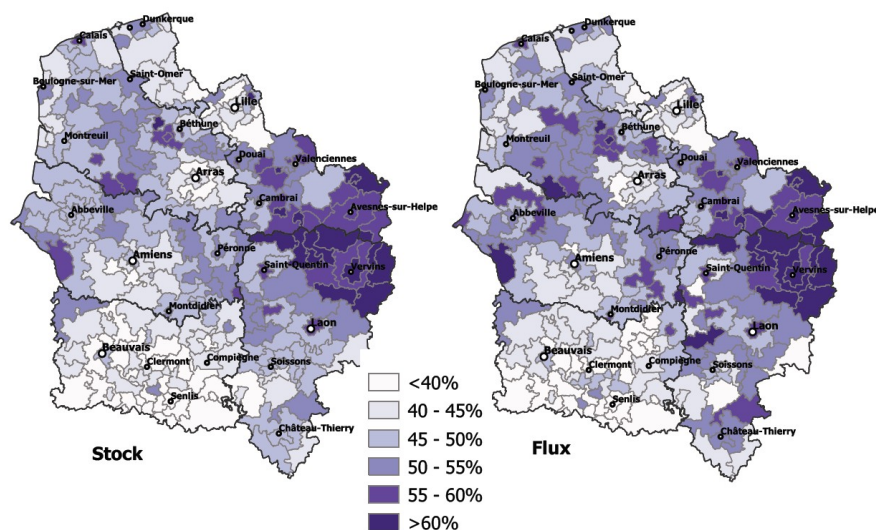
Le taux de personnes logées dans le parc locatif privé bénéficiant de l'ALF ou de l'ALS en 2019 est de 36,8 % pour la Région Hauts-de-France. Cette donnée est très variable en fonction des mailles et oscille entre 8,4 % (mailles de Senlis et Chantilly) et 66,9 % (maille de Bohain-en-Vermandois, dans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

Hormis dans l'Avesnois et le Hainaut, les mailles situées dans le Nord et celles de l'Oise ont une part de bénéficiaires de ces allocations logements moindres par rapport à celles des autres départements avec quelques exceptions : mailles de Creil, Roubaix, Tourcoing et Armentières.

Les secteurs à dominante rurale où les revenus sont faibles, avec en premier lieu la Thiérache, ont des taux élevés avec une part de locataires du secteur privé qui se situe dans une moyenne haute.

Les résultats sont en moyenne plus élevés dans les principales villes-centres avec en tête Amiens (47,7 %). On retrouve également Calais, Boulogne et Saint-Omer (toutes trois entre 40 et 45 %). Toutefois, certains pôles ont des taux plus faibles comme Dunkerque (29,7 %) et Abbeville (18,8 %).

Taux de couverture des loyers 2019 par l'ALF et l'ALS chez les allocataires de la CAF et écarts entre les loyers de stock et de flux



Source: CAF - Traitement: Cerema

Taux de couverture des loyers par l'ALF et l'ALS

Le taux de couverture des loyers du secteur privé par les aides au logement est en moyenne de 50,6 % dans les Hauts-de-France. Ce taux est très marqué dans l'Avesnois et la Thiérache. Dans une douzaine de mailles de ces secteurs, les allocations couvrent plus de 60 % du montant des loyers. C'est ainsi le cas des mailles de Vervins, Hirson, Le Cateau-Cambrésis, Fourmies ou encore Maubeuge.

La maille de Denain a également un fort taux de couverture (69,8 %) corrélé au revenu médian des locataires du privé qui est le plus faible de la région (9 185 €). La situation est semblable à Roubaix (couverture de 62 % et revenu médian de 10 418 €).

Dans 4 mailles dont 3 situées dans l'Oise, le taux de couverture est inférieur au tiers des loyers.

A Lille et Amiens, le taux de couverture des loyers par l'ALF et l'ALS avoisine les 50 %

Dans 67 mailles, le taux de couverture des loyers de flux 2019 par les aides au logement diminue par rapport aux loyers de stock. Dans 34 mailles, il reste stable à plus ou moins 0,5 %. Dans 153 mailles, ce taux augmente.

Montant moyen des allocations logements

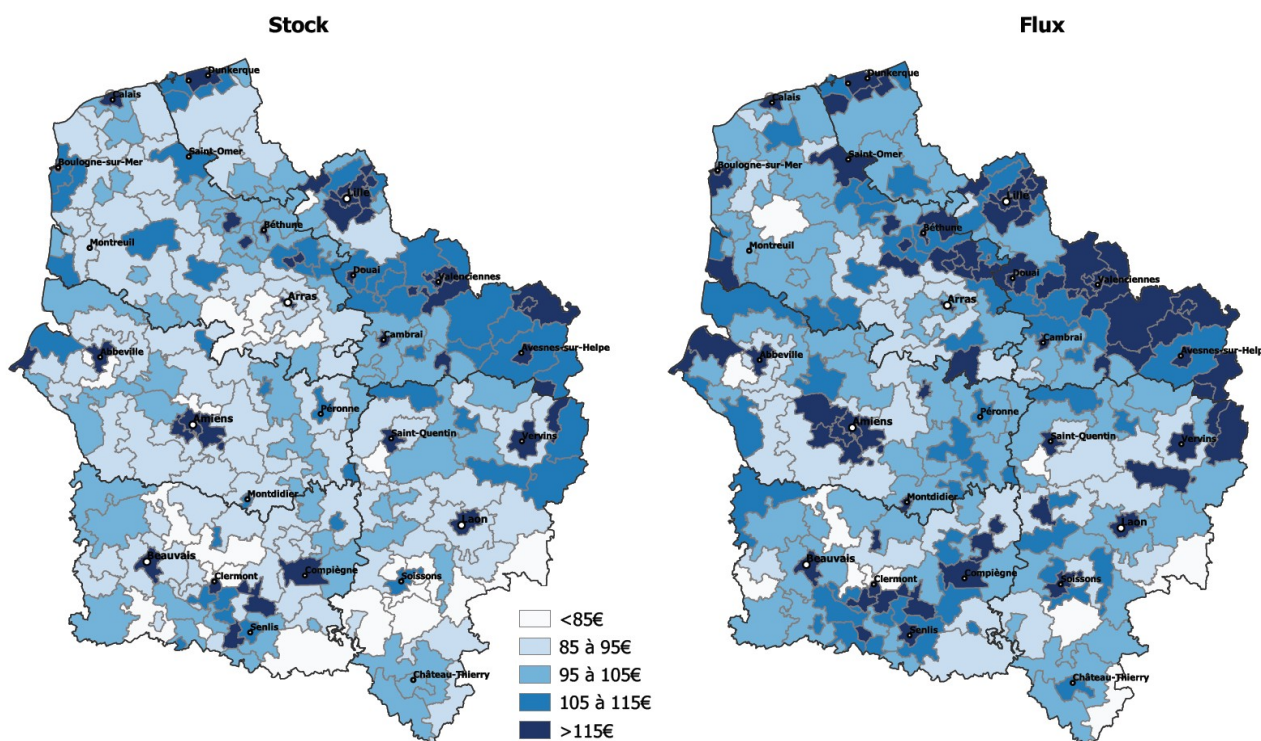
Le montant moyen des allocations logements par personne couverte (allocataires et ensemble des individus de leur foyer) est de 115 € dans la Région pour les données de stock. Cela va de 71 € à 167 € selon la maille.

Les montants les plus élevés correspondent aux mailles des principales communes avec en premier lieu Lille et Amiens (puis Valenciennes, Douai, Arras, Boulogne-sur-Mer, cœur de la MEL...). Dans un second temps viennent, à la fois, des mailles tendues de l'Oise (Clermont, Chantilly), des secteurs ruraux défavorisés comme la Thiérache et l'Avesnois et des communes paupérisées (Denain, Roubaix, Bruay-la-Buissière).

Les montants les moins élevés se trouvent dans des mailles en zone rurale, où le taux de propriétaires occupants dépasse 75 % et le revenu brut des ménages 31 000 €.

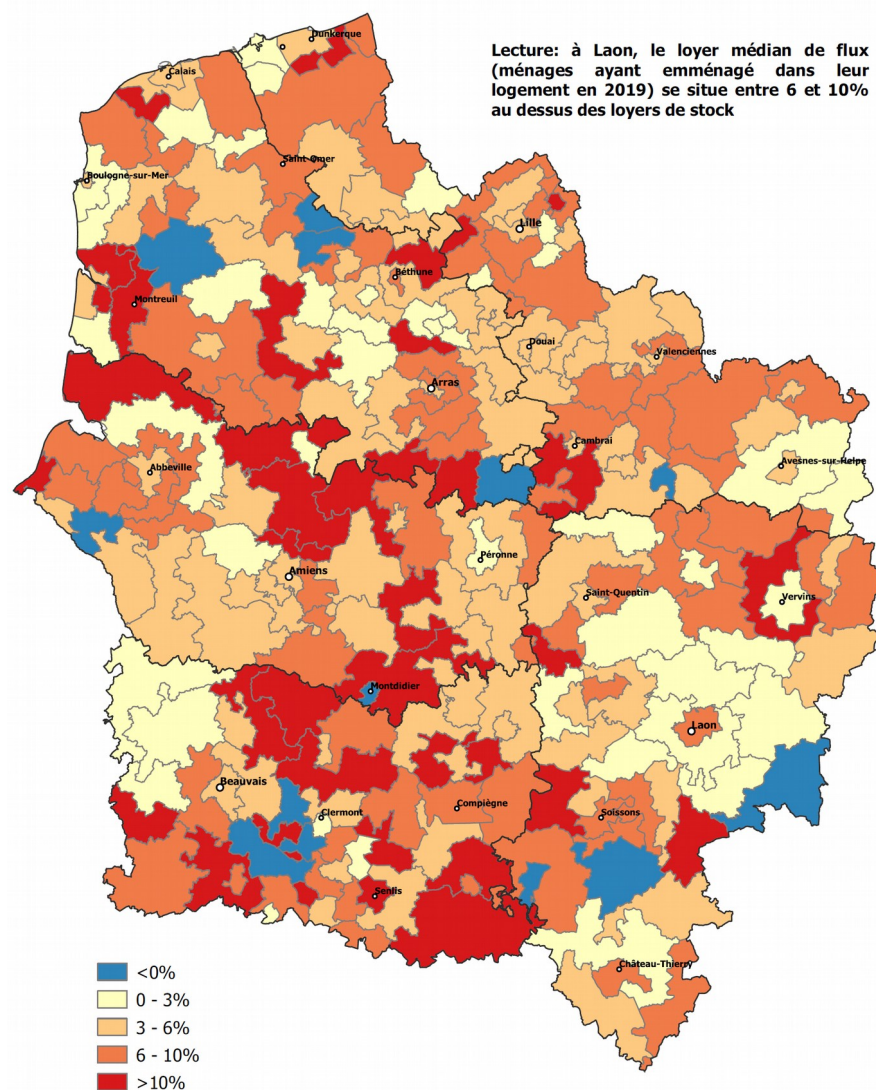
11 mailles subissent une baisse supérieure ou égale à 5 € par personne entre stock et flux. 176 mailles connaissent une augmentation du montant moyen de 5 € ou plus, les plus fortes progressions étant observées en Picardie.

Montant moyen des ALS/ALF par personne couverte (toutes tailles de ménages)



Source: CAF - Traitement: Cerema

Montant des loyers médians de flux par rapport aux loyers médians de stock



Comparaison entre les loyers médians de flux et de stock

La majorité des mailles connaît une augmentation du montant des loyers médians entre le stock (ensemble des ménages bénéficiant d'ALS ou ALF en 2019) et le flux (ménages allocataires ayant emménagé dans leur logement en 2019). Pour l'ensemble de la région, le loyer médian augmente de + 0,89 € par m² entre stock et flux.

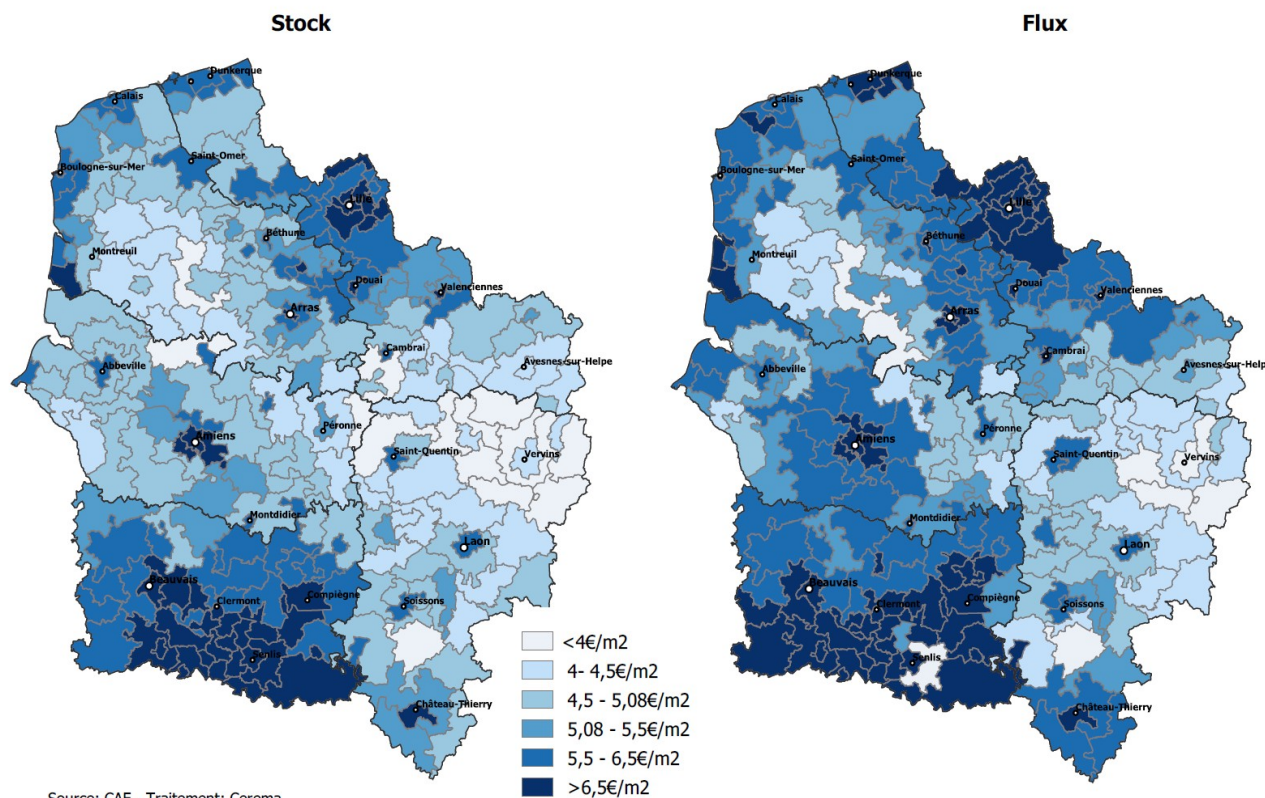
11 mailles sont marquées par une diminution des loyers de flux par rapport aux loyers de stock. Il s'agit de secteurs plutôt éloignés des principaux centres urbains mais qui peuvent constituer des pôles secondaires (Montdidier, Villers-Cotterêts).

Les plus fortes augmentations se situent dans des secteurs où, à la fois, la part de locataires du parc privé est en dessous de la moyenne régionale (soit inférieure à 20 %) et où le parc social est très peu représenté.

L'évolution est notable dans la Métropole européenne de Lille, en particulier à Roubaix (+11,2%), mais aussi à Wattrelos, Tourcoing ou encore Marcq-en-Barœul (+ de 7 % pour ces trois mailles).

Les loyers les moins élevés

1er décile des loyers 2019 des bénéficiaires des ALF/ALS (en €/m²)



Source: CAF - Traitement: Cerema

Montant du 1er décile des loyers (10 % les plus faibles)

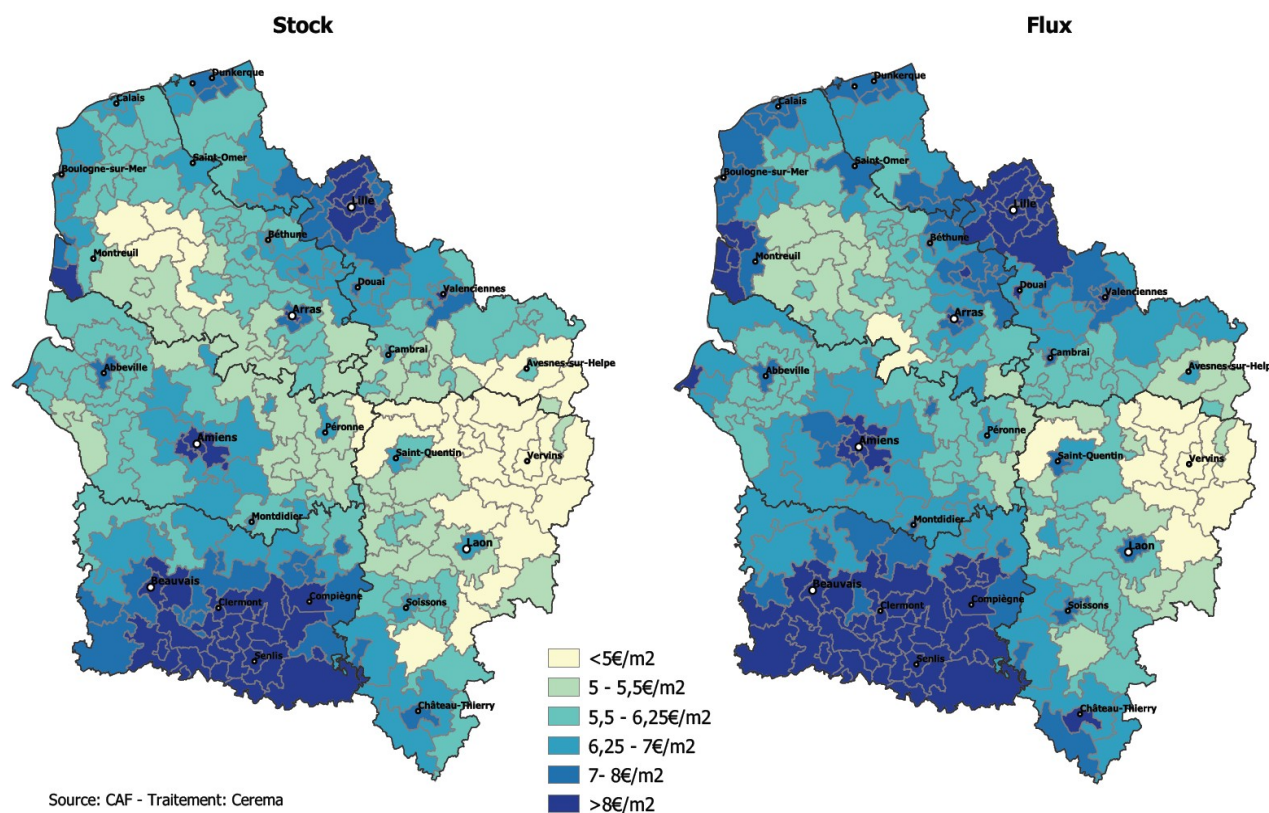
Les loyers de stock du 1^{er} décile oscillent entre 3,5 et 11,1 € du m².

Les secteurs où les loyers sont inférieurs à 4 €/m² sont en zone détendue, principalement en Thiérache. Ils se caractérisent par un taux de propriétaires occupants élevé (supérieur à 65 %) et un parc social peu conséquent (entre 1 et 11 %).

Les 30 mailles où les loyers de stock par m² du premier décile sont supérieurs à 7 € se situent majoritairement dans l'Oise et dans la métropole lilloise. On y retrouve aussi Amiens et sa banlieue sud ainsi qu'Arras. La répartition des statuts d'occupation est plus disparate que pour les secteurs les moins tendus. Dans ces zones, le revenu annuel brut médian des locataires est, dans la majorité des cas, au-dessus de la médiane régionale.

C'est dans 6 mailles de l'Oise que l'augmentation entre loyers de stock et loyers de flux 2019 est la plus forte (supérieure à 2 € du m²). Les baisses de loyers sont moins fréquentes et les principales diminutions s'observent également dans le département de l'Oise (supérieures à 1 € dans trois mailles).

1er quartile des loyers 2019 des bénéficiaires des ALF /ALS (en €/m²)



Montant des loyers du 1er quartile (le quart le plus faible)

Les loyers de stock du 1^{er} quartile se situent entre 4 €/m² et 11,9 €/m².

Les tendances par secteurs sont les mêmes que pour les loyers du 1^{er} décile.

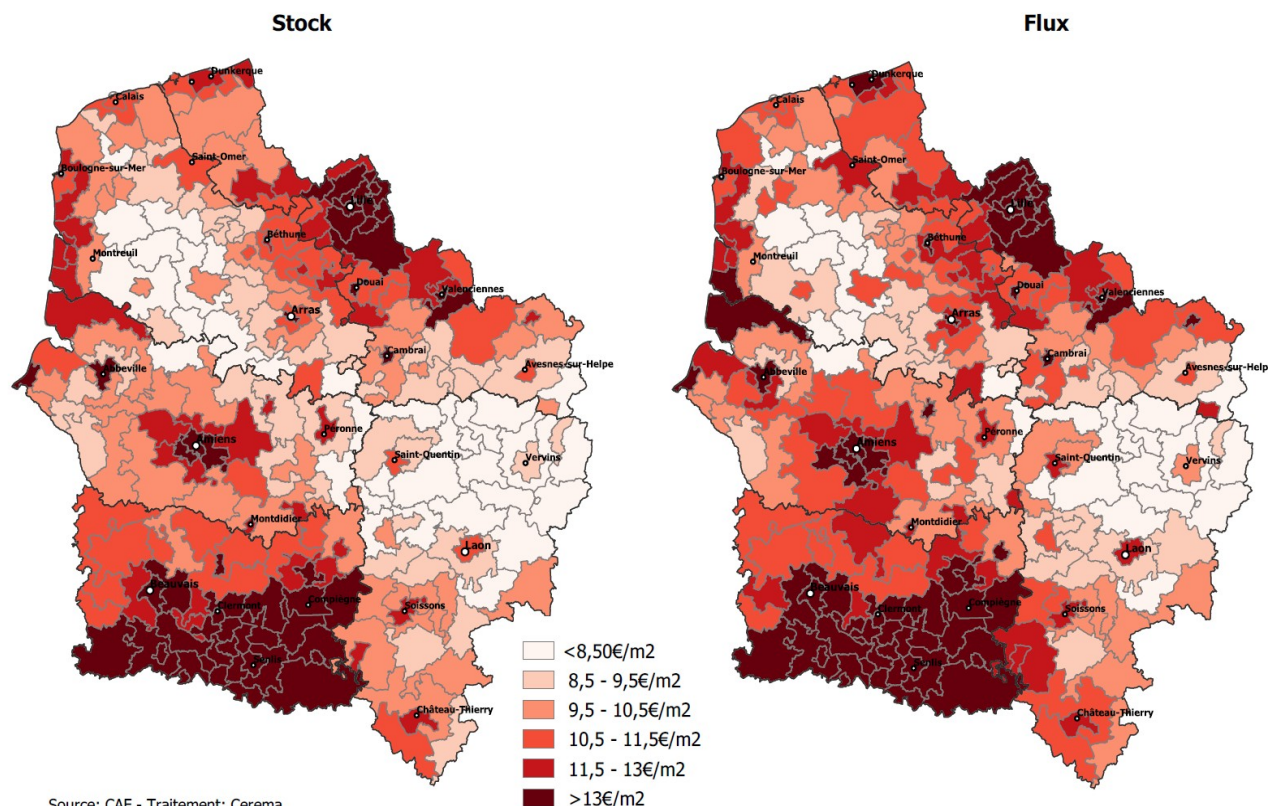
C'est à Lille que le montant est le plus élevé tandis qu'il atteint 10,73 € à Amiens.

Comme pour ceux du premier décile, les loyers sont plus fluctuants entre stock et flux 2019 dans le département de l'Oise : +4,10 € dans la maille de Précý-sur-Oise et baisse de 0,6 € dans les secteurs de Hermes et Gouvieux.

Dans les secteurs les plus paupérisés, les loyers de flux augmentent par rapport aux loyers de stock : +0,5 € pour Denain et +0,9 € pour Roubaix. Dans ces deux zones, les loyers de stock du premier quartile dépassent respectivement les seuils des 6 €/m² et de 7 €/m².

Les loyers les plus élevés

Dernier décile des loyers 2019 des bénéficiaires des ALF/ALS (en €/m²)



Montant des loyers du dernier décile (10 % les plus élevés)

Les loyers de stock du dernier décile oscillent entre 6,9 et 19,2 € du m². C'est dans la maille d'Amiens que se trouvent les loyers les plus élevés.

Les métropoles lilloises et amiénoises et plus de la moitié du département de l'Oise ressortent très nettement avec des loyers de stock du dernier décile supérieurs à 13 € par m². D'autres secteurs se caractérisent également par des loyers élevés comme Abbeville, Mers-les-Bains ou encore Arras, Douai, Cambrai et Valenciennes.

Les augmentations les plus fortes entre stock et flux 2019 se concentrent moins dans l'Oise que pour les loyers du premier décile. On retrouve des secteurs peu favorisés qui connaissent une hausse supérieure à 1,7€/m² comme Hesdin (62), Roubaix et Fourmies (59).

Bien que minoritaires, les diminutions de loyers entre stock et flux 2019 sont nettement plus nombreuses que pour les loyers du 1^{er} décile. 3 mailles subissent une baisse supérieure à 1 € du m² : Ostricourt (Pévèle), Bray-Dunes (Dunkerquois) et Hermes (Beauvaisis).

Montant des loyers du 3^e quartile (le quart le plus élevé)

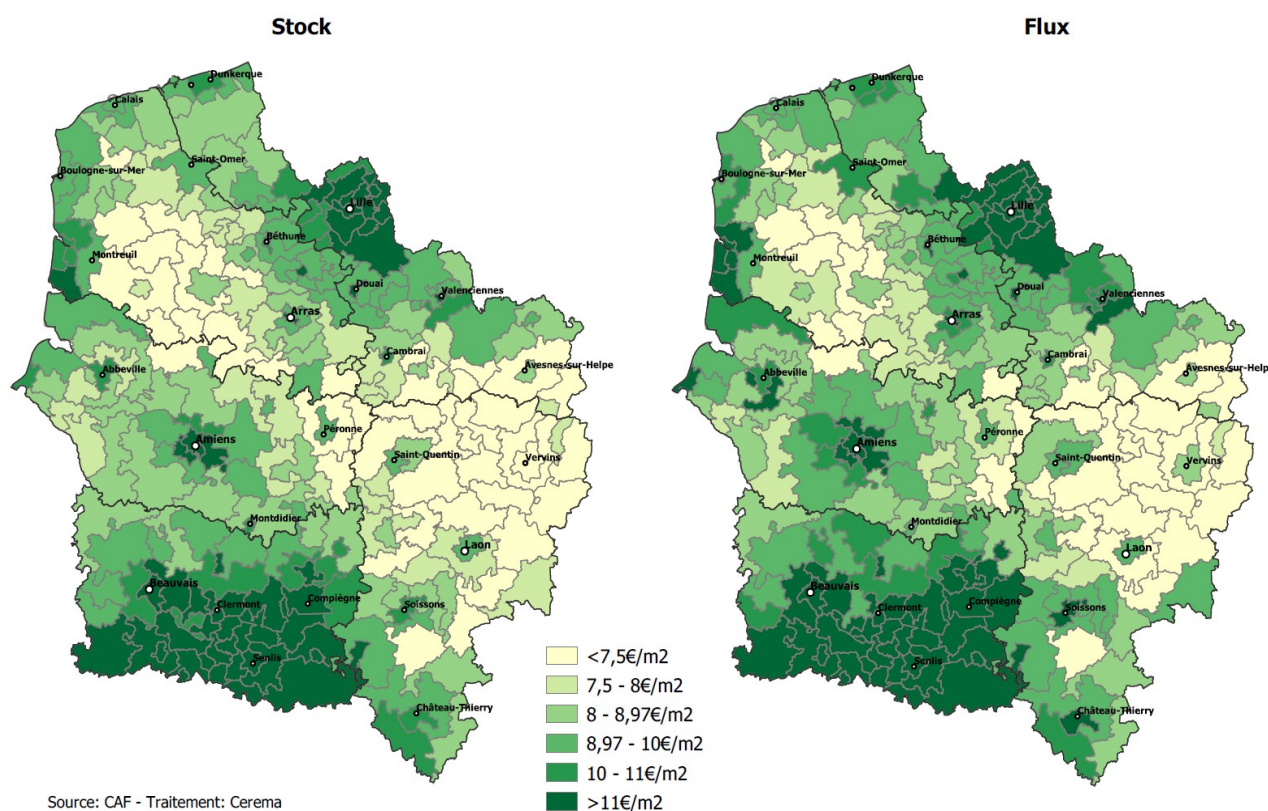
Les loyers de stock du 3^e quartile se situent entre 5,9 €/m² et 16,9 €/m².

Les niveaux de loyers les plus faibles de ce quartile sont dans des secteurs ruraux majoritairement situés dans l'Aisne et le Pas-de-Calais. Le taux de personnes couverte par une allocation logement dépasse 10 % dans certaines de ces mailles.

Les 20 mailles ayant les niveaux de loyers les plus élevés sont toutes dans l'Oise ou la MEL à l'exception de celle d'Amiens. En dépit d'un revenu brut en dessous de la médiane régionale, Lille, Creil et Amiens ont des niveaux de loyers du 3^e quartile élevés compensés par une part de la population couverte par les ALF/ALS située dans une moyenne haute (9,8 % de la population totale pour Lille et Amiens et 7,5 % pour Creil).

Les augmentations entre stock et flux 2019 les plus conséquentes (plus de 2 €/m²) sont observées à Vauchelles-les-Quesnoy (80), Bornel et Méru (60). Les baisses de loyers sont moins fréquentes que pour le dernier décile et concernent 23 mailles situées dans les cinq départements des Hauts-de-France.

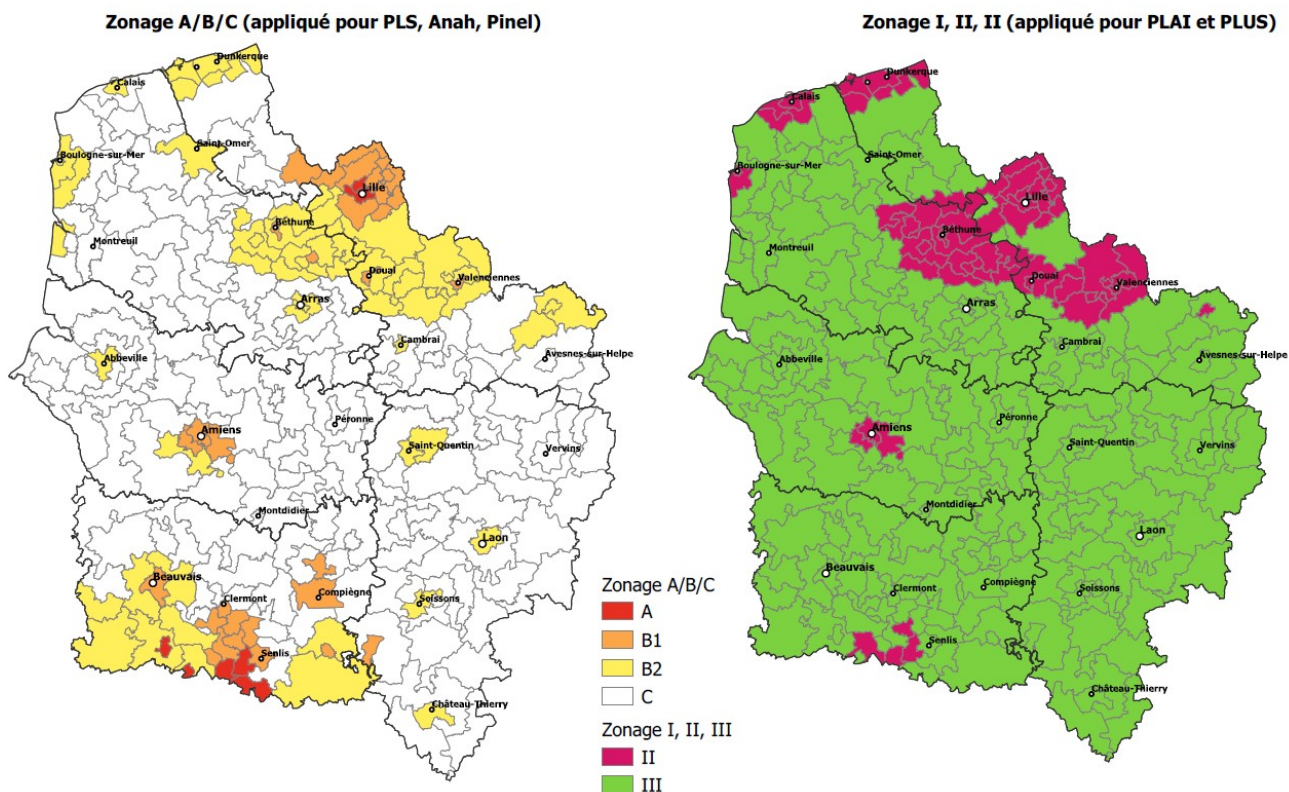
3^eème quartile des loyers 2019 des bénéficiaires des ALF/ALS (en €/m²)



IV) Comparatif avec les loyers conventionnés

Choix méthodologiques concernant les zonages

Les zonages des loyers conventionnés adaptés au maillage de la DREAL Hauts-de-France



Le zonage A/B/C

Il est notamment utilisé pour déterminer les plafonds des loyers applicables pour les logements PLS (financés par le Prêt Locatif Social), les logements en location dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Pinel » et les loyers « louer abordable » conventionnés par l'Anah dits « Dispositif Cosse ».

Le zonage I, II, III

Il est notamment utilisé pour déterminer les plafonds des loyers applicables pour les logements HLM PLAI (financés par le Prêt Locatif Aidé d'intégration) et PLUS (financement par le Prêt Locatif à Usage Social).

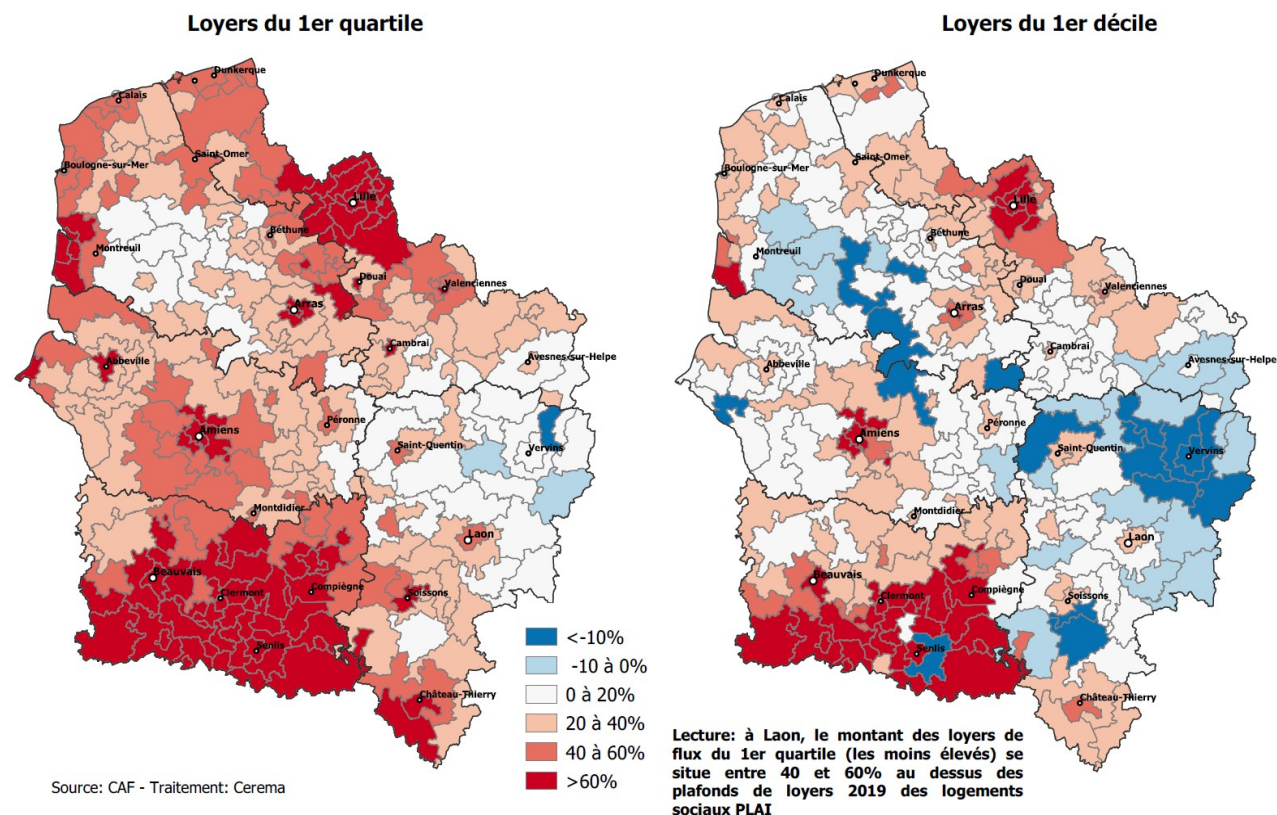
Méthode

Le maillage est principalement constitué d'agrégats de communes tandis que les zonages des politiques du logement sont communaux. Le zonage de la maille retenu est donc celui majoritaire parmi le groupe de communes. Quand deux zones sont également représentées au sein d'une même maille, c'est la zone correspondant au territoire le plus tendu (plafond de loyers plus élevé) qui est retenu.

Les loyers de flux 2019 des allocataires sont comparés aux plafonds de loyers conventionnés de cette même année.

Les loyers les moins élevés comparés aux dispositifs “très sociaux”

Montant des loyers de flux 2019 des allocataires (1er quartile et 1er décile) par rapport aux plafonds de loyers PLAI



Source: CAF - Traitement: Cerema

Plafonds de loyers PLAI 2019 par m2	
Zone II	5,02 €
Zone III	4,65 €

Flux / plafonds PLAI

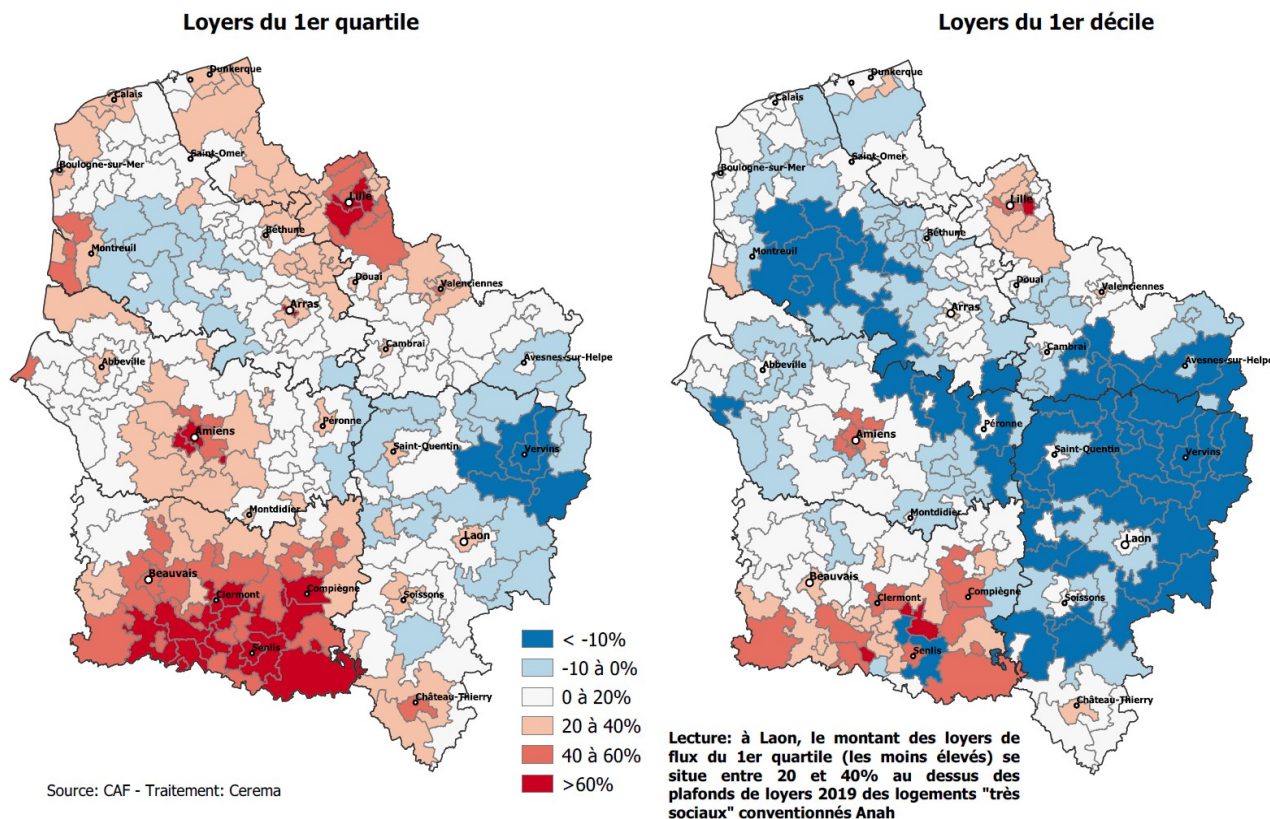
Seuls trois mailles, situées en Thiérache et peu peuplées, ont des loyers du 1^{er} quartile inférieurs aux plafonds 2019 des logements PLAI (HLM très sociaux).

À l’opposé, 28 mailles ont des loyers du 1^{er} quartile plus de deux fois supérieur à ces mêmes plafonds. À l’exception d’Amiens et sa banlieue sud et du cœur de la MEL, ces secteurs sont tous dans l’Oise. Dans ces mailles au sud de la région, les revenus des ménages sont supérieurs à la moyenne régionale et le recours aux allocations logement proportionnellement faible au regard de leur population. À l’inverse, le revenu médian est plutôt faible à Lille et Amiens mais le taux de bénéficiaires des AL est plus conséquent (9,8 % pour les deux communes).

En se concentrant sur les loyers du 1^{er} décile, 37 mailles ont des loyers de flux inférieurs aux plafonds PLAI. Le taux de ménages locataires du parc HLM y oscille entre 0 % et 20 % (Vervins) et ces mailles se situent toutes en zone III à l’exception de celle de Rebreuve-Ranchicourt près de Bruay-la-Buissière.

5 mailles ont des loyers du 1^{er} décile supérieurs à 100 % du plafond PLAI : Lille et Crépy-en-Valois, Senlis, Chambly, Précy-sur-Oise.

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



Plafonds de loyers « Anah Louer abordable très social » 2019 par m ²	
Zone A	7,19 €
Zone B1	6,20 €
Zone B2	5,93 €
Zone C	5,51 €

Flux / plafonds Anah très social

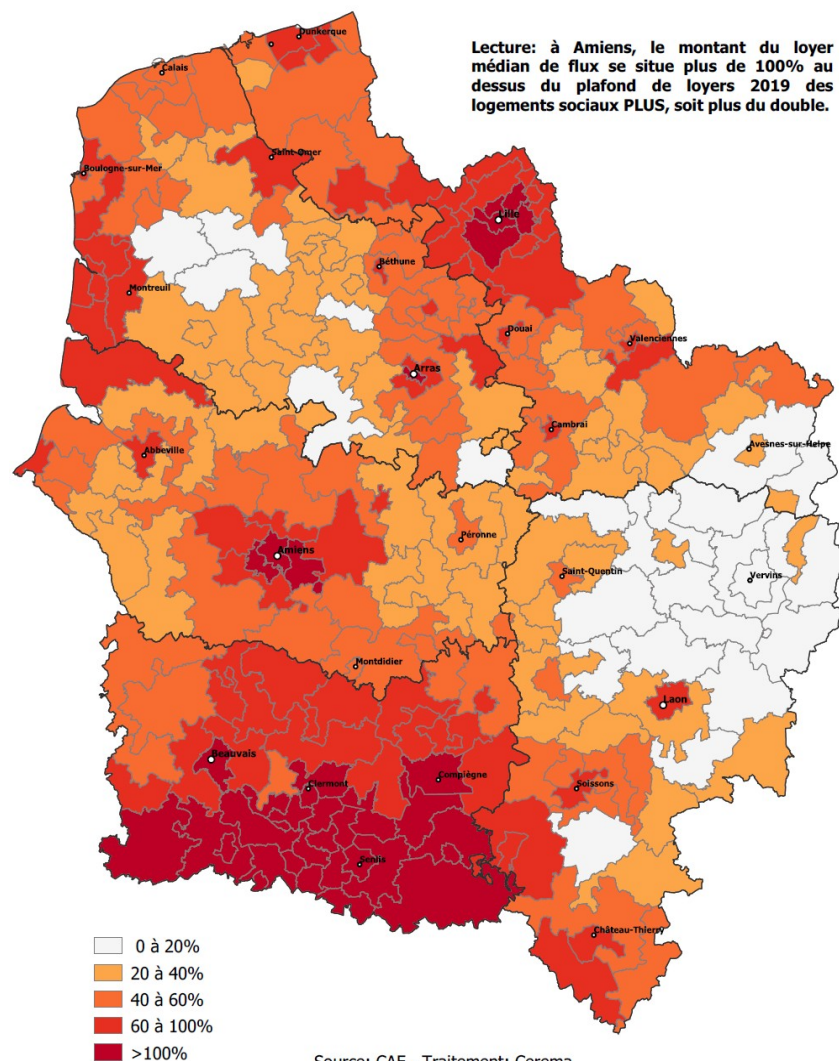
Les plafonds de loyers « Louer abordable très social » étant plus élevés que ceux des logements PLAI, on observe davantage de secteurs où les loyers les moins élevés des allocataires de la CAF sont en dessous des seuils des logements conventionnés Anah. On constate néanmoins un décalage important entre les loyers du 1^{er} quartile des métropoles amiénoise et lilloise ainsi que de l'Oise et les plafonds appliqués par le dispositif très social de l'Anah.

Dans les 20 mailles où le parc HLM représente plus du tiers des résidences principales (toutes en zone B1 ou B2), les loyers du 1^{er} quartile des allocataires du parc privé sont au-dessus des plafonds très sociaux de l'Anah.

Dans les 7 mailles où le parc locatif privé représente plus du tiers de l'ensemble des résidences principales, les loyers du 1^{er} décile sont supérieurs aux plafonds « Anah très social » à l'exception du Cateau-Cambrésis (-11%) qui se distingue par un taux de bénéficiaires de l'ALF ou l'ALS particulièrement élevé (le quart de sa population).

Les loyers médians comparés aux dispositifs “sociaux”

Montant des loyers médians de flux 2019 des allocataires par rapport aux plafonds de loyers PLUS



Plafonds de loyers PLUS 2019 par m²

Zone II	5,65 €
Zone III	5,24 €

Flux / plafonds PLUS

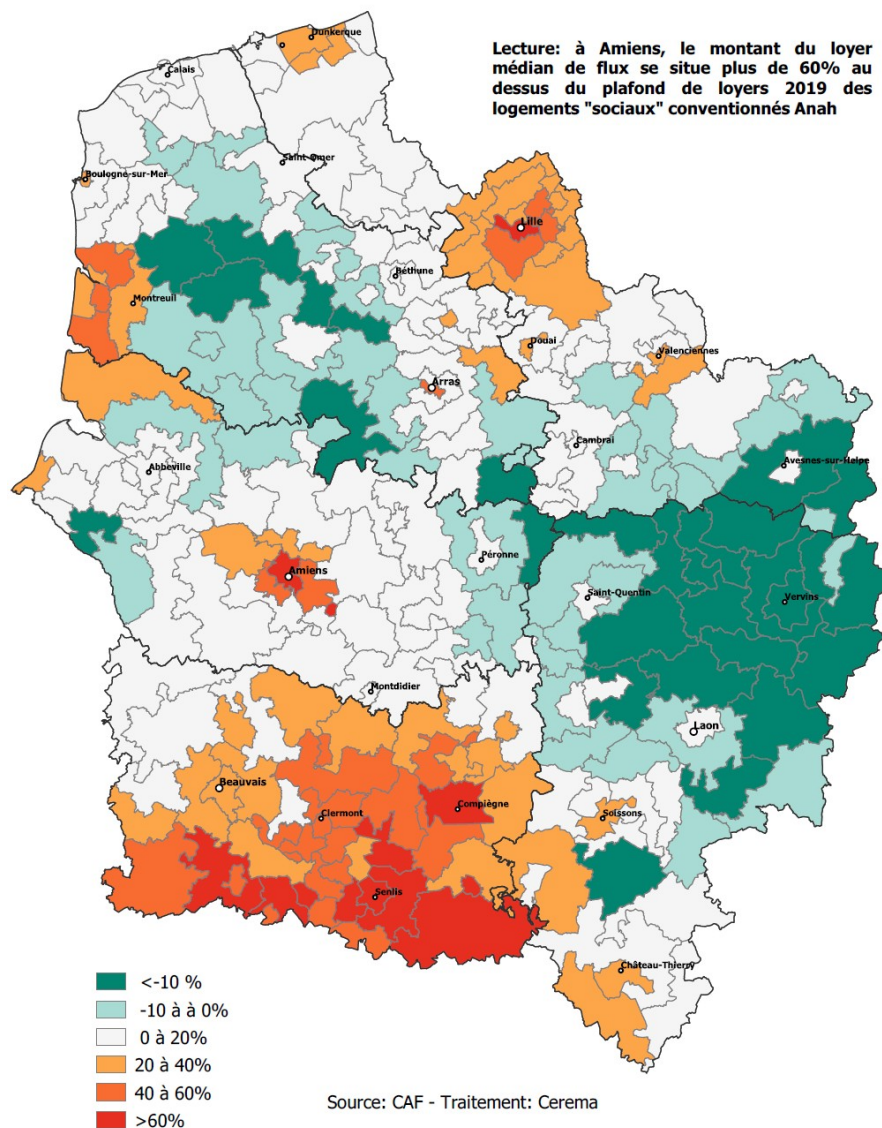
Pour chaque maille, le loyer médian de flux 2019 des allocataires de la CAF est supérieur au plafond PLUS correspondant.

Dans 36 mailles, il représente plus du double (Oise, secteur d'Amiens, métropole lilloise, Arras). Les communes de ces secteurs sont principalement en zone A ou B1 et elles sont majoritaires à être en zone III. 5 de ces mailles, ont plus du tiers de leurs résidences principales composé de logements sociaux (Villeneuve d'Ascq, Creil, Beauvais, Amiens et Arras).

A Lille, le loyer médian représente 170% du plafond de loyers PLUS 2019.

Les secteurs très défavorisés de Roubaix et Denain ont des loyers médians de leurs allocataires respectivement 79 % et 39 % au-dessus des plafonds de loyers PLUS 2019.

Montant des loyers médians de flux 2019 des allocataires par rapport aux plafonds des loyers "Anah social"



Plafonds de loyers « Anah Louer abordable social » 2019 par m ²	
Zone A	9,24 €
Zone B1	7,96 €
Zone B2	7,64 €
Zone C	7,09 €

Flux / plafonds Anah social

Le loyer médian de flux 2019 est en dessous des plafonds Anah « social » dans les secteurs les plus détendus des Hauts-de-France.

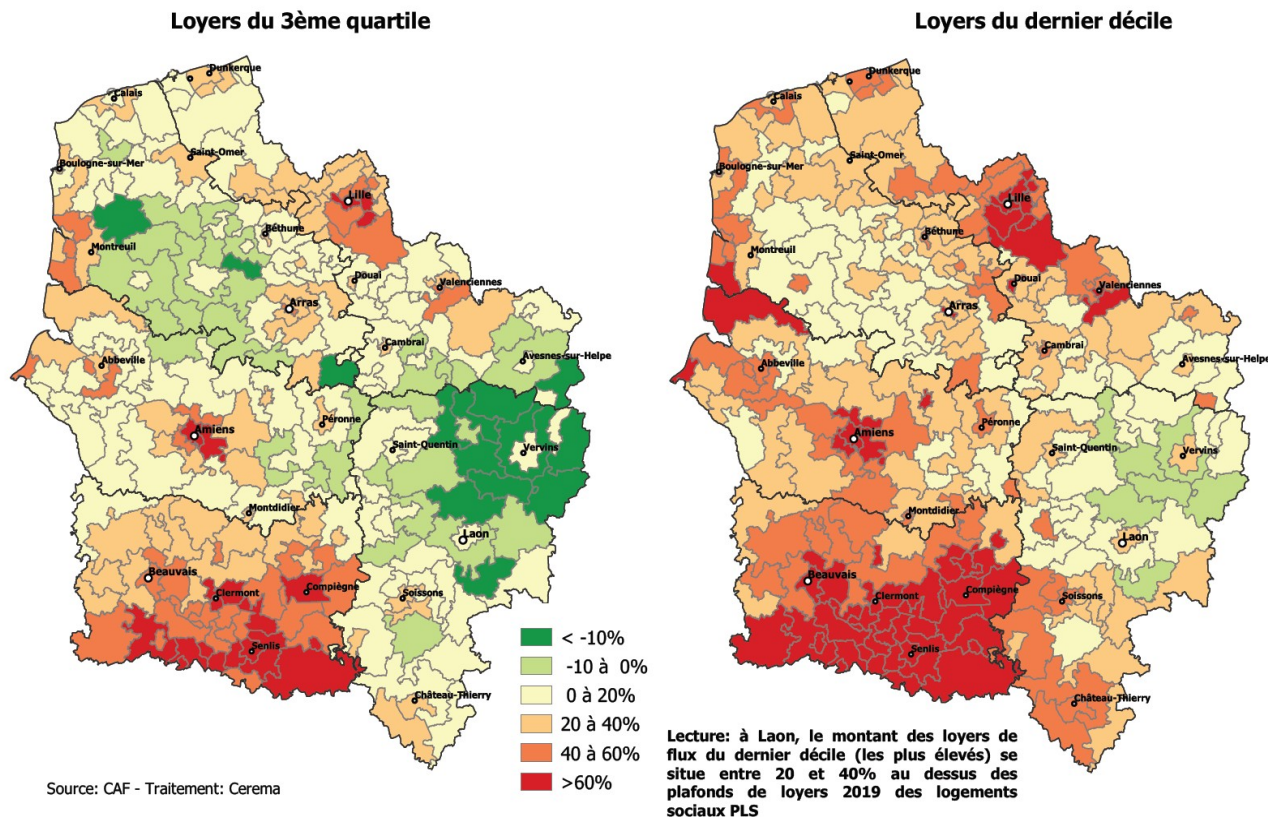
Les mailles au nord de la Baie de Somme (Berck, Le Touquet, Montreuil), majoritairement classées en zone C, constituent un secteur plus tendu aux loyers supérieurs à 20 % par rapport aux plafonds « Anah social ».

Ressortent également la majorité du département de l'Oise, l'extrême sud de l'Aisne, la métropole amiénoise, Arras, Douai, Valenciennes, Dunkerque, le Pévèle et la MEL.

A Lille, les loyers de flux 2019 se situent 65 % au-dessus des plafonds Anah social. Dans les mailles de Loos, Marcq-en-Barœul et Villeneuve d'Ascq, toutes trois en zone B1, ils représentent entre 45 et 60 % de ces plafonds.

Les loyers les plus élevés comparés aux dispositifs “intermédiaires”

Montant des loyers de flux 2019 des allocataires (3ème quartile et dernier décile) par rapport aux plafonds de loyers PLS



Plafonds de loyers PLS 2019 par m ²	
Zone A	10,28 €
Zone B1	8,85 €
Zone B2	8,48 €
Zone C	7,88 €

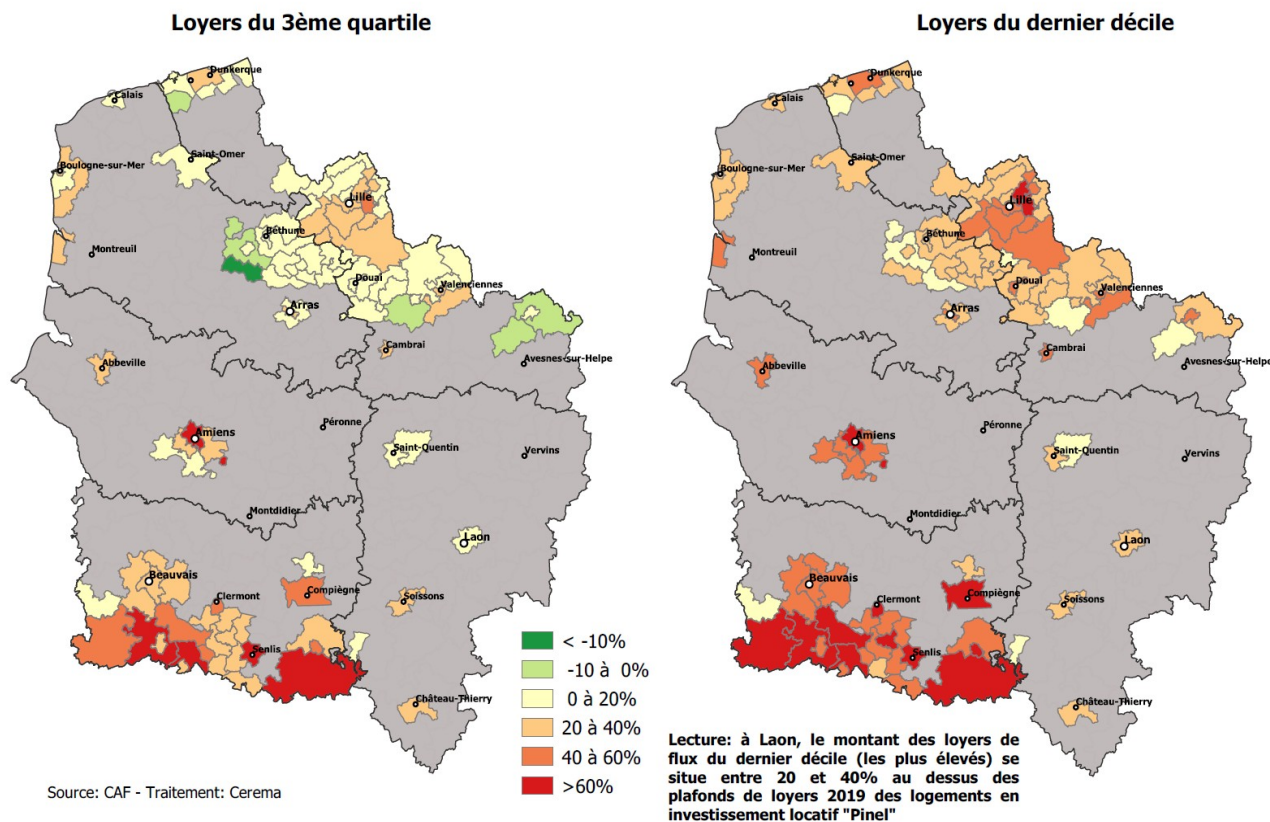
Flux / plafonds PLS

30 mailles situées dans des secteurs à dominante rurale ont des loyers de flux du 3^e quartile inférieurs de plus de 5 % aux plafonds PLS 2019. Ce nombre descend à 2 mailles de l’Aisne pour les loyers du dernier décile.

39 mailles ont des loyers du 3^e quartile égaux à plus au moins 5 % aux plafonds PLS et 20 mailles lorsque l’on prend les loyers du dernier décile.

185 mailles du 3^e quartile sont donc supérieurs aux plafonds PLS, le maximum étant +92 % pour Amiens. Les écarts de loyers par rapport aux plafonds sont donc moins marqués que pour les loyers du 1^{er} quartile comparés aux plafonds PLAI (28 mailles supérieurs à 100 %) ou les loyers médians comparés aux plafonds PLUS (36 mailles supérieurs à 100 %).

Montant des loyers de flux 2019 des allocataires (3ème quartile et dernier décile) par rapport aux plafonds de loyers "Pinel"



Plafonds de loyers Pinel 2019 par m ²	
Zone A	12,75 €
Zone B1	10,28 €
Zone B2	8,93 €

Flux / plafonds Pinel

La majorité du territoire, située en zone C, n'est pas concernée par le dispositif Pinel. Par ailleurs, les plafonds de ce dispositif de défiscalisation sont les mêmes que pour les loyers conventionnés « Anah louer abordable intermédiaire ».

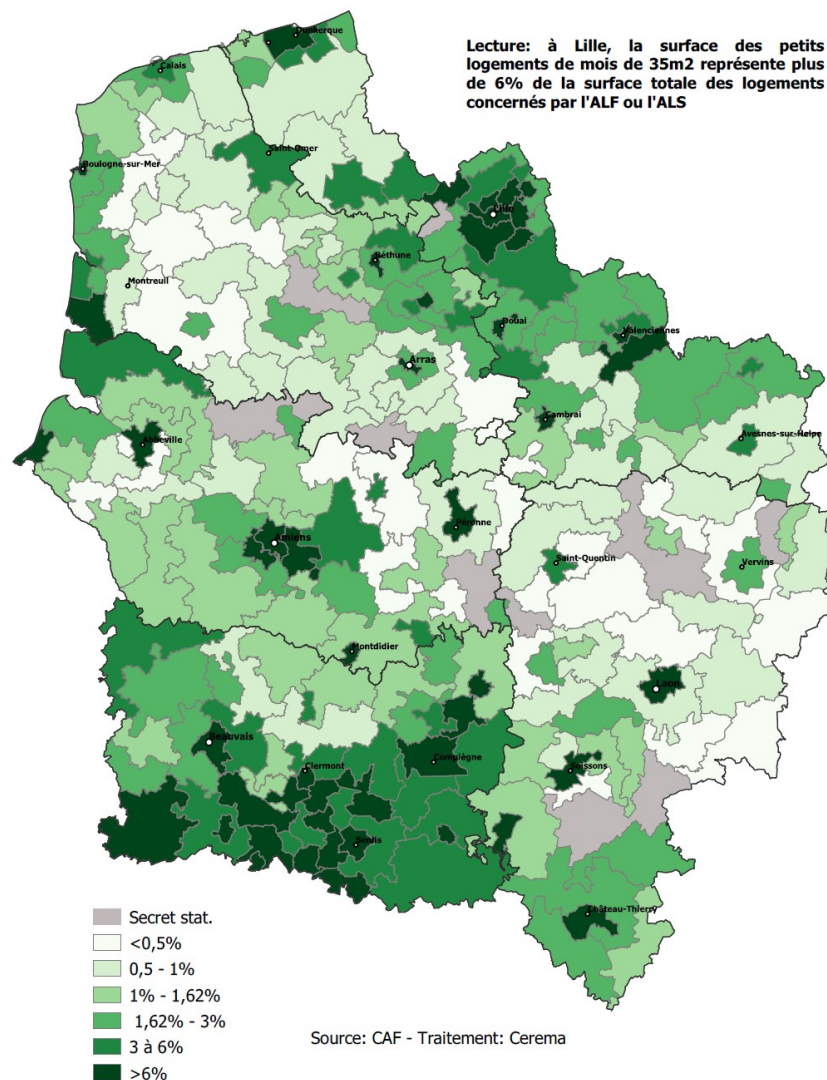
4 mailles du Nord-Pas-de-Calais ont leurs loyers du 3^e quartile 5 % en dessous des plafonds Pinel. Elles se situent toutes en zone B2.

8 mailles se situent à des niveaux proches de plus ou moins 5 % des plafonds Pinel / Anah intermédiaire.

87 mailles ont des loyers du 3^e quartile supérieur de plus de 5 % par rapport aux plafonds des deux dispositifs. Comme vu pour d'autres plafonds de logements conventionnés, les secteurs aux loyers les plus éloignés des plafonds sociaux sont dans l'Oise, les métropoles amiénoise et lilloise ainsi qu'Arras. L'écart maximum observé est de +71 %, ce qui est limité au regard des comparaisons faites avec des dispositifs plus sociaux (PLAI, PLUS...).

V) Zoom sur les logements de moins de 35m2

Taux de m2 de petites typologies (moins de 35 m2) concernées par l'ALF/ALS par rapport à l'ensemble du parc (stock)

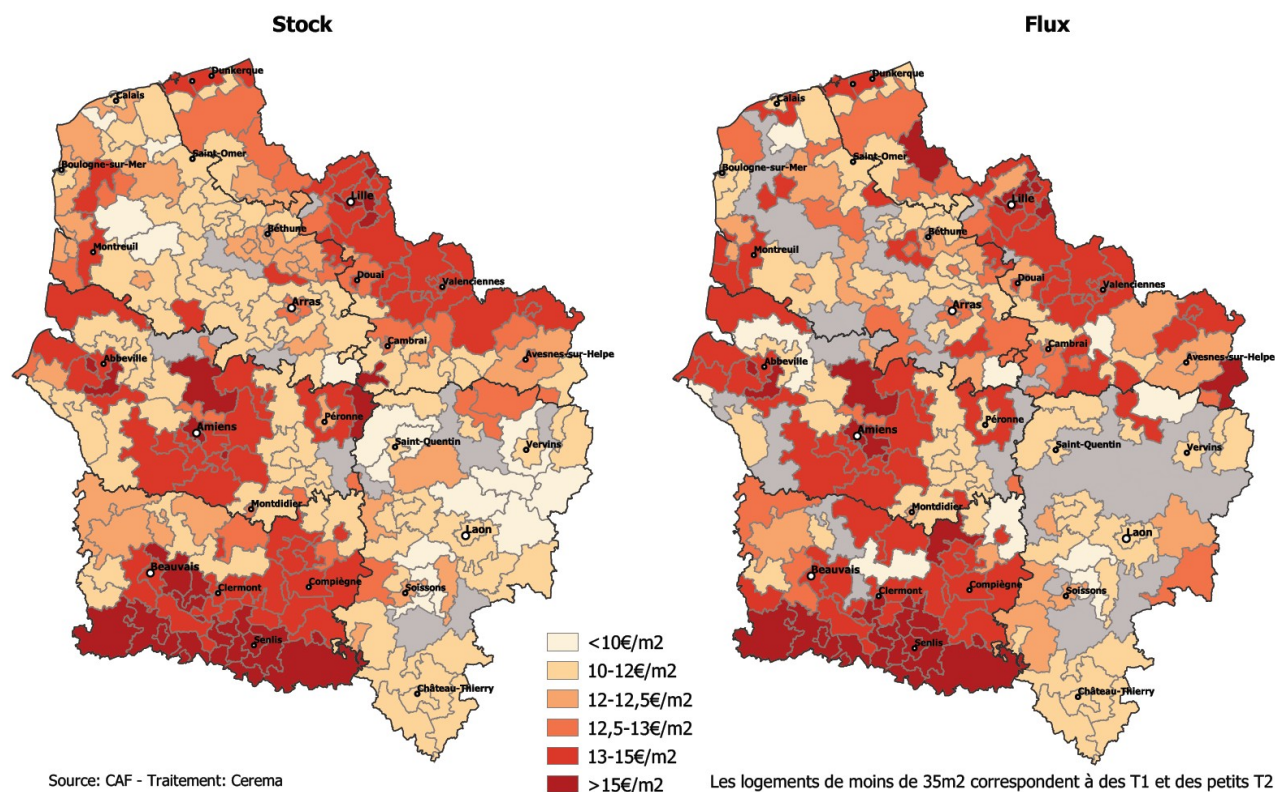


Poids des petits logements (en surface) par rapport à l'ensemble du parc locatif concerné par l'ALF ou l'ALS

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. Viennent ensuite les mailles de Compiègne puis Arras. La première maille de l'Aisne est celle de Laon (8,8 %).

11 mailles sont soumises au secret statistique et 64 mailles ont des surfaces de petits logements représentant moins de 1 % des superficies totales des biens concernées par une des deux allocations logement. Parmi ces secteurs, on trouve une majorité de zones rurales : Flandres, Boulonnais, Audomarois, Thiérache... avec quelques pôles secondaires (sous-préfecture de Montreuil-sur-Mer, Guînes).

Montant des loyers médians de 2019 des bénéficiaires des ALF / ALS occupant des logements de moins de 35m² (en €/m²)



Loyers médians des logements de moins de 35m²

Les loyers médians de stock des petits logements oscillent entre 5,6 et 17,9 € par m² auxquelles s'ajoutent 12 mailles concernées par du secret statistique. Une seule maille a un loyer médian de ses petites typologies inférieur au loyer médian de l'ensemble des biens occupés par des bénéficiaires de l'ALF ou l'ALS.

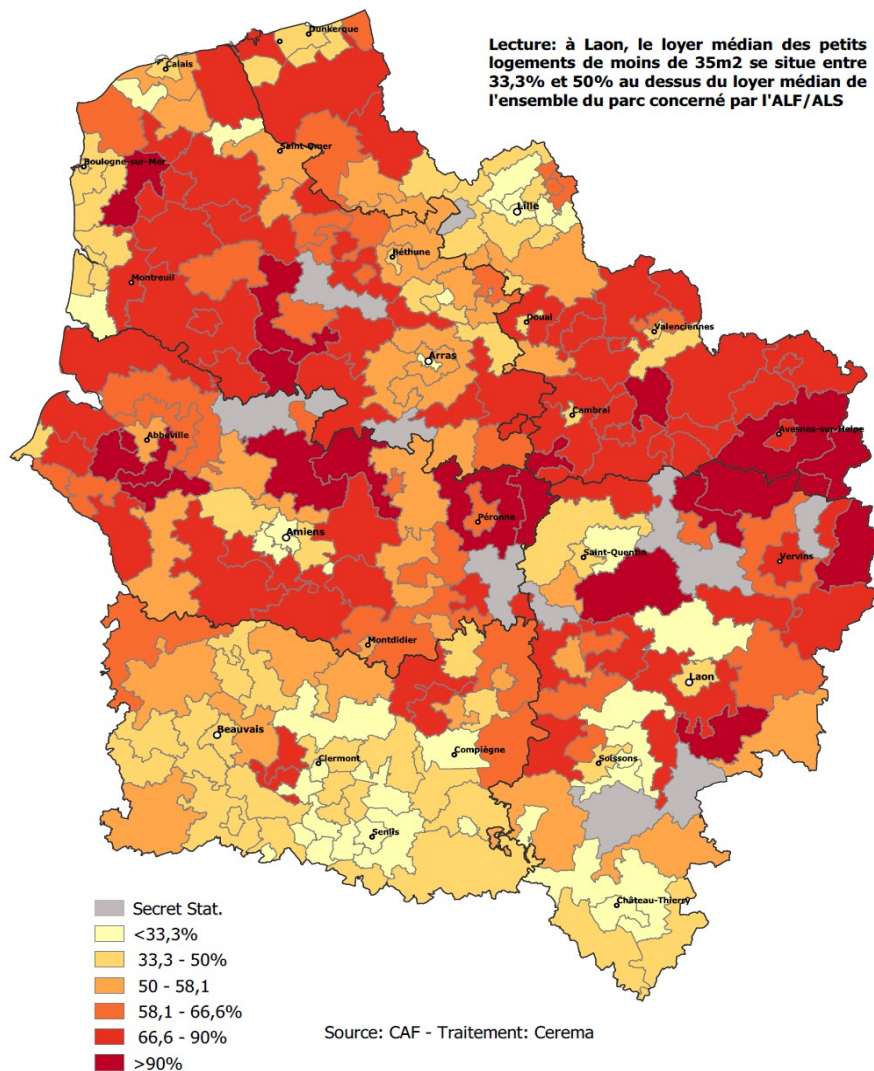
Dans 26 mailles, les loyers de flux médians 2019 sont plus de 5 % en dessous des loyers de stock.

Dans 144 mailles les loyers restent stables à plus ou moins 5 %. C'est le cas pour les principales communes de la région avec néanmoins quelques exceptions comme Creil (en hausse) ou Villeneuve d'Ascq (en baisse).

Dans 45 mailles, les loyers de flux sont en hausse par rapport au stock.

Les loyers de flux 2019 des petits logements sont particulièrement élevés dans le sud de l'Oise et dans les agglomérations de Lille, d'Amiens et d'Abbeville.

Montant des loyers médians des petites typologies (moins de 35 m2) par rapport à celui de l'ensemble du parc (stock)



Montant des loyers médians des logements de moins de 35m2 par rapport à l'ensemble du parc

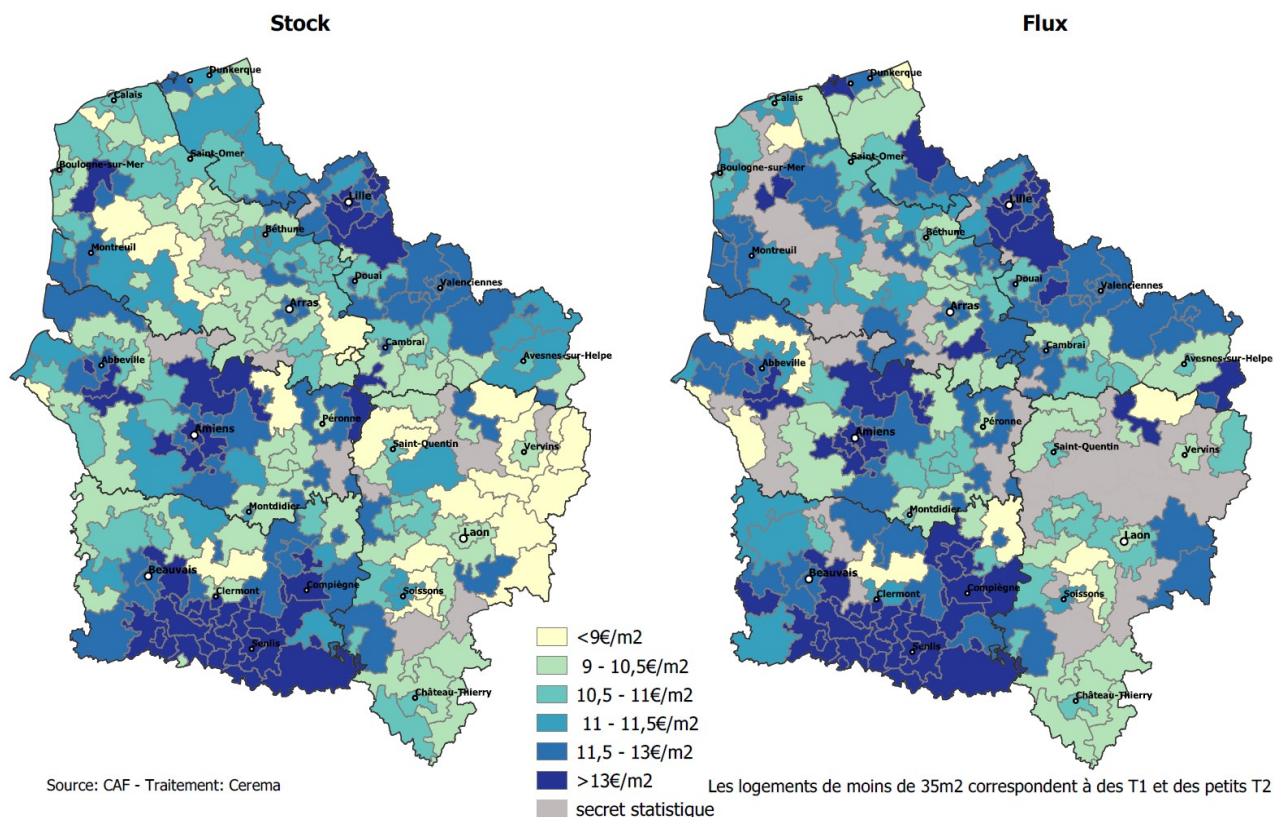
15 mailles ont un loyer médian de leurs petits logements plus de deux fois supérieur à celui de l'ensemble de leur parc locatif occupé par un allocataire de la CAF. Ces mailles sont globalement peu peuplées et ont un taux de propriétaires occupants élevé à l'exception de la maille de Fourmies.

Les villes étudiantes d'Arras, Lille et Amiens, avec un fort taux de petites typologies, ont des loyers médians pour les logements inférieurs à 35m2 situés entre 16 et 22 % au-dessus de la médiane de l'ensemble des biens locatifs étudiés.

Dans les secteurs défavorisés de Guise, Denain ou encore Roubaix, les loyers médians des petits logements sont relativement élevés au regard de l'ensemble du parc (plus de 60 % supérieurs).

La majorité des pôles secondaires ont un niveau de loyers de leurs petits logements dans la tranche 34 % à 50 % au-dessus des loyers médians de l'ensemble du parc : Boulogne, Calais, Dunkerque, Douai, Valenciennes, Beauvais, Laon, Saint-Quentin...

1er quartile des loyers 2019 des bénéficiaires des ALF / ALS occupant des logements de moins de 35m² (en €/m²)



Loyers du 1^{er} quartile des logements de moins de 35m²

197 mailles sur 254 ont un loyer de stock du 1^{er} quartile pour leurs petits logements situé entre 9 et 14 € par m².

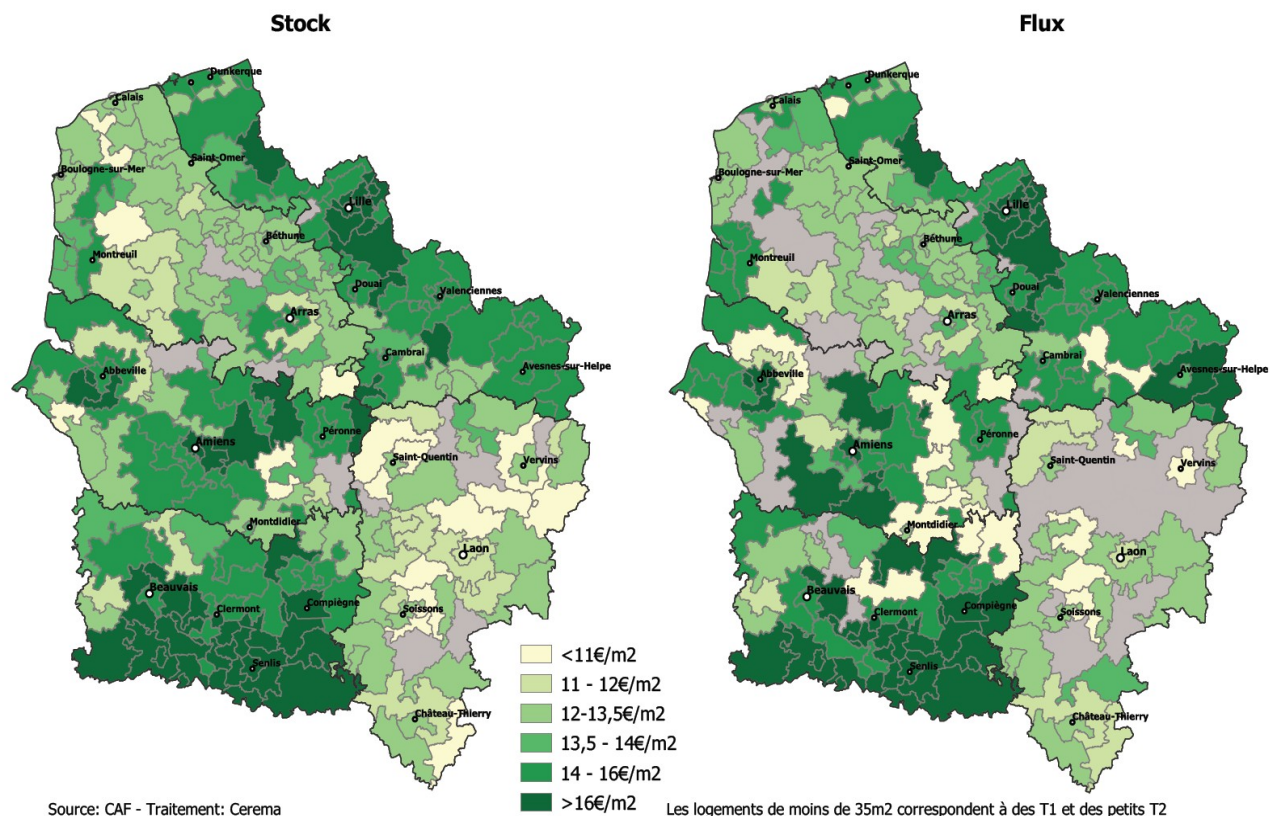
Les loyers sont élevés dans des secteurs précédemment identifiés (sud de l'Oise, Amiens et Lille).

Concernant l'évolution du stock vers le flux 2019, 20 mailles connaissent une baisse des loyers du 1^{er} quartile. Leurs caractéristiques sont assez variées : périphérie d'Amiens, Thiérache, Avesnois, arrière-pays de Calais (Guînes, Audruicq).

121 mailles conservent des niveaux de loyers du 1^{er} quartile équivalents à plus ou moins 5 % entre stock et flux. C'est le cas pour les principales villes-centres.

73 mailles subissent une augmentation allant de +5 à +81 % des niveaux des loyers les plus bas.

3ème quartile des loyers 2019 des bénéficiaires des ALF/ALS occupant un logement de moins de 35m² (en €/m²)



Loyers du 3^e quartile des logements de moins de 35m²

Les loyers de stock du 3^e quartile des petits logements restent modérés dans le département de l'Aisne ainsi que dans une majeure partie du Pas-de-Calais avec des montants en dessous de 14 € par m² dans la plupart des secteurs.

Dans le Nord, les montants en stock sont relativement homogènes avec une majorité de secteurs entre 12 et 16 € par m². La métropole lilloise et le Pévèle, Steenvoorde en Flandre intérieure ou encore Valenciennes dépassent les 16 € par m².

Les loyers sont plus contrastés dans l'Oise et la Somme qui concentrent les niveaux les plus élevés mais également des secteurs éloignés des grandes villes en deçà de 12 € /m².

Les variations entre stock et flux sont relativement modérées avec 147 mailles conservant des loyers du 3^e quartile stables à plus ou moins 5 % et uniquement 5 mailles subissant une augmentation supérieure à 20 %.



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN