

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION LILLOISE

Année 2013



©Lille Métropole/Pascaline Chombart

LA MISE EN PLACE D'UN OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

L'observation des loyers privés a connu en 2013 une période de transition d'un point de vue méthodologique. L'enquête loyers, réalisée localement depuis plus de vingt ans pour le ministère du logement, a eu lieu pour la dernière fois début 2013. Une expérimentation nationale a été mise en place pour définir une nouvelle méthodologie reposant sur la création d'observatoires locaux des loyers.

Un dispositif partenarial réunissant l'ensemble des acteurs du marché locatif privé

L'observatoire local des loyers, piloté par Lille Métropole et par la Ville de Lille, en collaboration étroite avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) du Nord a été créé début 2013. Il s'inscrit dans une démarche partenariale associant l'Etat, les communes, les administrateurs de biens, les notaires, les acteurs de la promotion immobilière, les associations de locataires et de propriétaires, l'ADULM, le CEREMA, la CAF, ainsi que les opérateurs de l'amélioration de l'habitat. Cet observatoire a pour objectifs d'améliorer la connaissance des loyers et de favoriser une information partagée entre l'ensemble des acteurs du marché. Il constitue également un outil majeur dans l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques locales de l'habitat.

L'appartenance au réseau expérimental d'observatoires des loyers

Afin de disposer d'une connaissance du marché locatif précise et homogène sur le territoire national, le ministère de l'Égalité des territoires et du Logement, a lancé fin 2012 un appel à projet pour la mise en place d'un réseau d'observatoires locaux

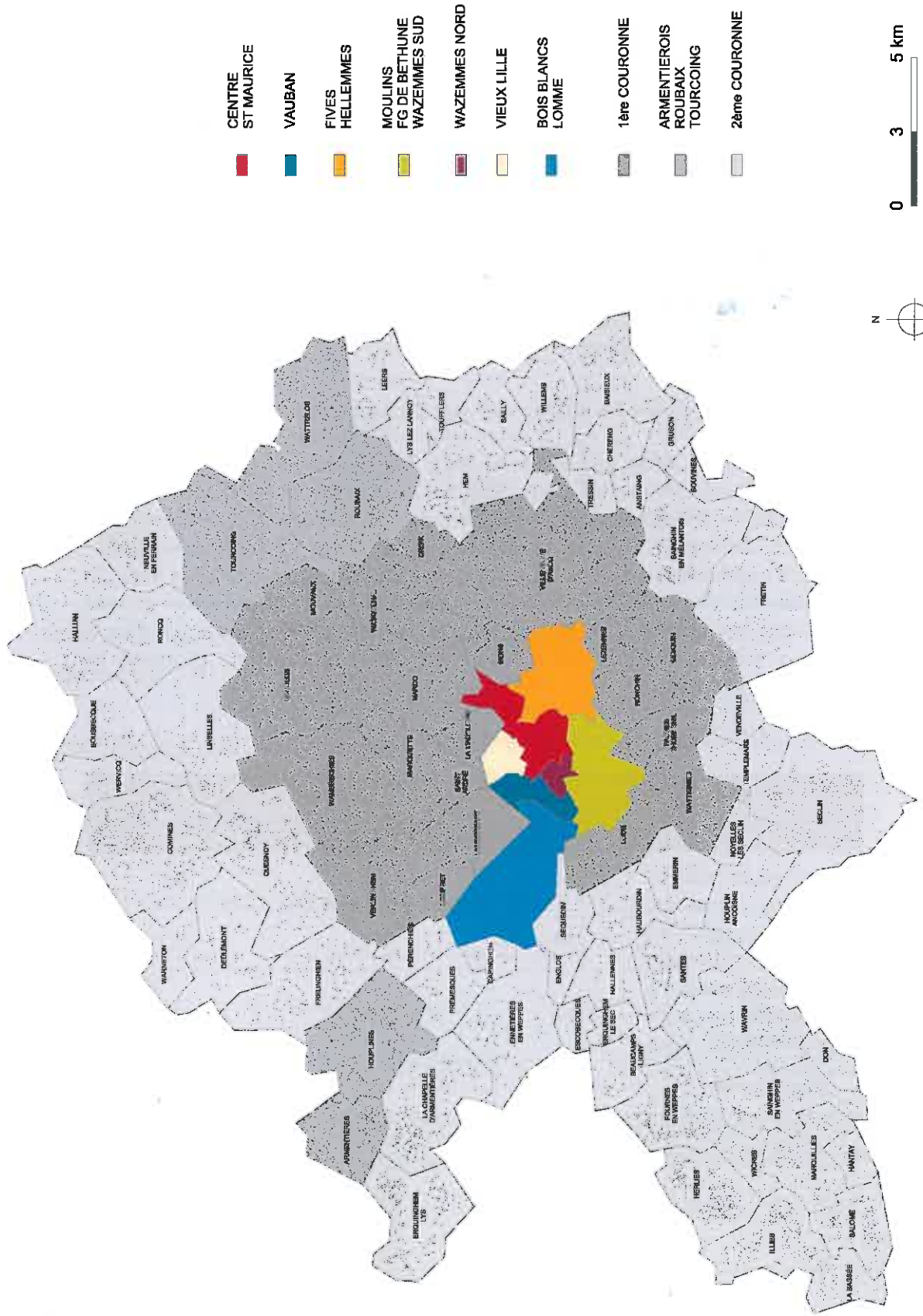
des loyers. L'agglomération lilloise, de même que 18 autres sites pilotes, a été sélectionnée pour participer à cette expérimentation. L'animation de ce réseau a été confiée à l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) et à l'Agence Nationale d'Information sur le Logement (ANIL). Ces structures ont accompagné les observatoires locaux dans chaque étape de leur construction, collecte des données, structuration des partenariats, valorisation des résultats. Afin de garantir la rigueur scientifique des observations, les règles méthodologiques appliquées pour le recueil et le traitement statistique des données ont été validées par un comité scientifique indépendant.

Le choix du zonage adopté en 2013

L'observatoire couvre l'ensemble du périmètre de Lille Métropole, soit 85 communes. En 2013, ce territoire a été découpé en dix zones dont sept pour la Ville de Lille, qui compte près de la moitié du parc locatif privé de l'agglomération. Pour déterminer ce découpage, l'observatoire s'est basé sur l'homogénéité des différentes zones, en termes de niveaux de loyers. Ne disposant pas de suffisamment de données fiables sur certaines communes, l'observatoire a également analysé différents indicateurs pouvant avoir un impact sur les niveaux de loyers, la typologie des logements, part du parc social, revenus des ménages etc.

Un ajustement du zonage pour des secteurs plus homogènes en 2014

L'analyse des résultats issus de la première année d'expérimentation permettra de renforcer l'homogénéité des zones et donc d'améliorer la fiabilité des loyers moyens et médians calculés. Des changements importants sont donc à prévoir pour 2014.



LA STRUCTURATION DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Le fichier FILOCOM : Les données de cadrage communiquées dans cette étude sont issues du Fichier des Logements par Communes, dit Filocom. Il est constitué par la Direction Générale des finances publiques (DGFIP) pour les besoins du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie et du Développement Durable. Il résulte d'un assemblage du fichier de la Taxe d'Habitation (TH), du fichier foncier (des propriétés bâties), du fichier des propriétaires et du fichier de l'Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques (IRPP). Filocom est arrêté au 1er janvier de chaque année impaire et couvre exclusivement la France métropolitaine. Chaque millésime du fichier décrit la situation du logement au 1er janvier.

Près d'un logement locatif privé sur deux se situe à Lille

Selon le fichier FILOCOM, au 1er janvier 2011, l'agglomération lilloise compte près de 120 000 logements locatifs privés, soit 25% de son parc total de logement. Près de la moitié de ces logements se concentrent dans la Ville de Lille et ses communes associées, Lomme et Hellemmes. Le parc locatif privé de l'agglomération se compose essentiellement d'habitat collectif. Les maisons ne représentent que 28% de l'ensemble des locations privées de l'agglomération. Cette moyenne masque néanmoins des disparités importantes selon les secteurs géographiques. En effet, la part des maisons varie de 8% à Lille à 64% dans la deuxième couronne de l'agglomération.

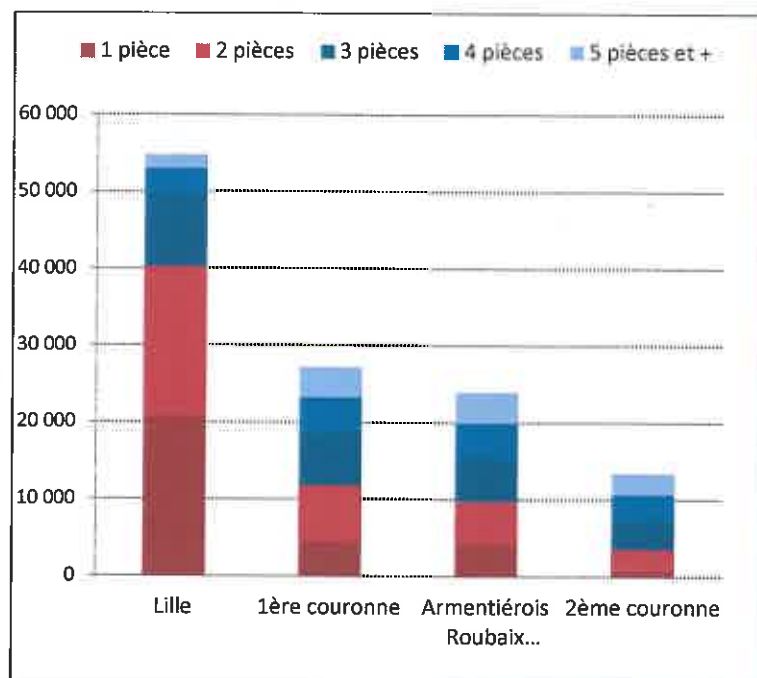
Répartition du parc locatif privé dans l'agglomération lilloise

Zone	Nombre de logements locatifs privés	Part par rapport à l'ensemble de l'agglomération	Dont Maisons
Lille	54 801	46%	8%
1ère couronne	27 194	23%	34%
Armentières Roubaix Tourcoing	23 973	20%	44%
2ème couronne	13 429	11%	64%
Agglomération lilloise	119 397	100%	28%

Source : DGFIP, Filocom 2011

Un parc locatif privé dominé par les petites typologies

Répartition du parc locatif privé selon la taille des logements

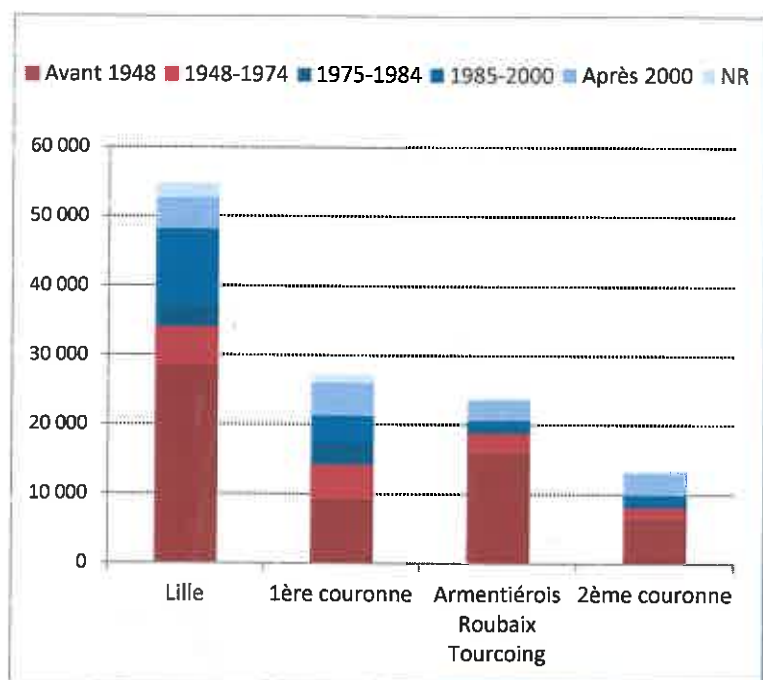


Source : DGFIP, Filocom 2011

Le parc locatif privé de l'agglomération compte une majorité de petites typologies : 55% de ces logements sont des studios ou des 2 pièces, 35% sont de taille moyenne (3 ou 4 pièces), 10% sont de grande taille (plus de 5 pièces). A Lille, l'offre de logements locatifs privés est peu diversifiée et principalement orientée vers les étudiants et les petits ménages. En effet, Lille compte 40 300 logements locatifs privés de petite taille, soit 74% de son parc locatif privé, dont plus de la moitié sont des studios.

Un habitat ancien particulièrement important

Répartition du parc locatif privé selon la période de construction



Source : DGFIP, Filocom 2011

Comme le parc en propriété occupante, le parc locatif privé de l'agglomération lilloise est majoritairement composé d'habitat ancien. En effet, plus d'un logement locatif privé sur deux a été construit avant 1948. Les logements anciens sont particulièrement nombreux à Lille et dans la zone associant l'Armentières, Roubaix et Tourcoing où les logements construits avant 1948 représentent respectivement 52% et 66% du parc locatif privé.

LES CHIFFRES CLÉS EN 2013

Les loyers moyens et médians au m² dans l'agglomération lilloise

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen	9,7 €/m ²	8,1 €/m ²	10,8 €/m ²
Surface habitable moyenne	64 m ²	93 m ²	53 m ²
1er quartile	8,4 €/m ²	6,7 €/m ²	9,6 €/m ²
Loyer médian	10,5 €/m ²	8,2 €/m ²	11,4 €/m ²
3ème quartile	12,8 €/m ²	9,7 €/m ²	13,7 €/m ²
Nb d'enquêtes	6032	768	5264

Source : Observatoire des loyers de l'agglomération lilloise, collecte 2013

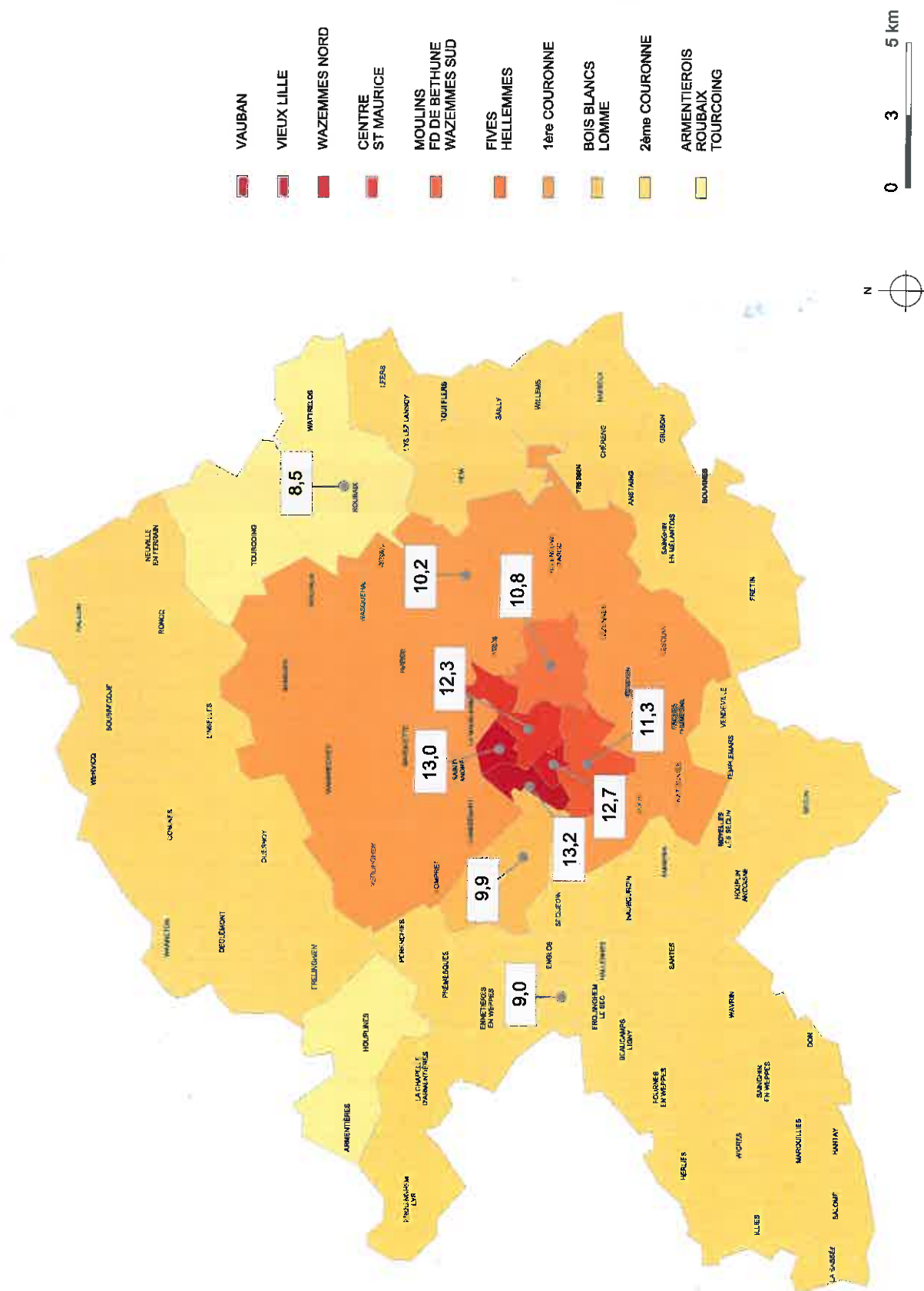
> En 2013, un locataire du parc privé de la métropole lilloise paie en moyenne 8,1€/m² pour une maison et 10,8€/m² pour un appartement.

> La valeur médiane des loyers pour l'ensemble de l'agglomération lilloise est de 10,5€ du m². 50% d'entre eux sont compris entre 8,4€/m² et 12,8 €/m², 25% sont inférieurs à 8,4€/m² et 25% sont supérieurs à 12,8€/m².

Des disparités importantes selon la localisation des logements

Les loyers médians les plus élevés concernent les secteurs de Vauban et du Vieux Lille avec respectivement 13,2€/m² et 13,0€/m². Le Nord de Wazemmes qui bénéficie de l'influence des quartiers voisins de Vauban et de Lille Centre connaît également une forte valorisation. Ce secteur se démarque nettement de la partie Sud de Wazemmes et compte désormais parmi les plus chers avec un loyer médian atteignant 12,7€/m². La deuxième couronne de l'agglomération ainsi que l'Armentières/Roubaix/Tourcoing sont assez éloignés de la médiane de l'agglomération (10,5€/m²) avec respectivement 9,0€/m² et 8,5€/m².

Les loyers médians (€/m²) selon les secteurs géographiques, en 2013



Source : Observatoire des loyers de l'agglomération illoise
Cartographie réalisée par l'ADIL Du Nord

Des petites typologies affichant des prix particulièrement élevés

Dans l'agglomération lilloise, la médiane des loyers des studios s'élève à 15,0€/m². L'écart entre le loyer médian d'un T1 et le loyer médian d'un logement de cinq pièces atteint plus de 7€/m². Le coût particulièrement élevé des petits logements est fortement lié à leur surreprésentation dans les quartiers du centre de Lille où la demande est très importante, en particulier de la part des étudiants. L'accessibilité du parc locatif privé se révèle donc relativement réduite pour les ménages d'une personne aux ressources modestes, tout particulièrement dans la ville de Lille. En effet, le marché locatif privé de certains quartiers lillois comme Vauban a fortement évolué avec l'accroissement de la demande étudiante. Les petites typologies se sont multipliées et les loyers ont fortement augmenté sous l'effet des relocations successives. Dans ce secteur, la médiane des loyers des studios atteint 16,1€/m² en 2013.

Loyers (€/m²) dans l'agglomération lilloise : détail par type de parc et nombre de pièces

	1 Pièce	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces et plus
Ensemble					
Loyer moyen	14,6	11,6	9,6	8,6	7,8
Surface habitable moyenne	28 m ²	45 m ²	69 m ²	88 m ²	108 m ²
1er quartile	12,7	10,2	8,4	7,1	6,5
loyer médian	15,0	11,8	9,9	8,6	7,8
3ème quartile	17,6	13,3	11,2	10,1	9,0
Nb d'enquêtes	1 400	2 234	1 468	590	340
Maisons					
Loyer moyen	n.s	n.s	8,5	8,4	7,8
Surface habitable moyenne	n.s	n.s	71 m ²	87 m ²	106 m ²
1er quartile	n.s	n.s	6,8	7,0	6,5
loyer médian	n.s	n.s	8,6	8,5	7,8
3ème quartile	n.s	n.s	10,4	10,0	9,0
Nb d'enquêtes	n.s	n.s	158	286	275
Appartements					
Loyer moyen	14,6	11,6	9,8	8,8	8,1
Surface habitable moyenne	28 m ²	45 m ²	68 m ²	89 m ²	116 m ²
1er quartile	12,7	10,4	8,7	7,1	6,3
loyer médian	15,0	11,9	10,0	8,8	7,8
3ème quartile	17,6	13,4	11,3	10,3	9,6
Nb d'enquêtes	1 295	2 190	1 310	304	65

ns : non significatif car moins de 50 enquêtes pour ce segment d'habitat

Source : Observatoire des loyers de l'agglomération lilloise, collecte 2013

L'époque de construction, une variable ayant peu d'impact dans la détermination des niveaux de loyers

Si les logements construits après 1991 affichent généralement des loyers plus élevés, du fait de la progression de la réglementation thermique et de l'augmentation globale des coûts de construction, l'époque de construction n'est néanmoins pas la variable la plus significative pour expliquer les niveaux de loyers pratiqués. Selon les professionnels de l'immobilier, hors logements récents, l'année de construction de l'immeuble est rarement prise en considération lors de la fixation des loyers. Par exemple, le parc ancien qui représente près de la moitié des logements locatifs privés de l'agglomération est particulièrement hétérogène et mérite d'être apprécié différemment selon les zones. Dans les quartiers centraux très prisés de Vauban et du Vieux Lille, le parc d'avant 1946 est valorisé et les loyers sont similaires à ceux du parc récent. A contrario, dans les zones périphériques, le parc ancien affiche les niveaux les plus bas du marché.

Loyers (€/m²) dans l'agglomération lilloise: détail par type de parc et année de construction

	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
Ensemble					
Loyer moyen	9,3	8,7	10	11,1	10,6
Surface habitable moyenne	64 m ²	72 m ²	59 m ²	61 m ²	68 m ²
1er quartile	7,7	7,5	8,9	10,0	9,7
loyer médian	10,0	9,2	10,8	11,7	10,9
3ème quartile	12,9	11,3	12,9	13,7	12,4
Nb d'enquêtes	2 138	584	1 135	1 358	817
Maisons					
Loyer moyen	7,7	7,8	8,4	9,8	n.s
Surface habitable moyenne	89 m ²	95 m ²	103 m ²	104 m ²	n.s
1er quartile	6,4	7,0	7,6	8,7	n.s
loyer médian	7,7	8,1	8,8	9,4	n.s
3ème quartile	9,1	9,7	10,4	11,3	n.s
Nb d'enquêtes	449	128	95	60	n.s
Appartements					
Loyer moyen	10,9	9,2	10,7	11,6	10,9
Surface habitable moyenne	49 m ²	62 m ²	51 m ²	54 m ²	60 m ²
1er quartile	9,6	8,0	9,3	10,4	10,2
loyer médian	11,7	9,9	11,3	12,0	11,4
3ème quartile	14,3	11,8	13,2	14,0	12,7
Nb d'enquêtes	1 689	456	1 050	1 298	771

ns : non significatif car moins de 50 enquêtes pour ce segment d'habitat

Source : Observatoire des loyers de l'agglomération lilloise, collecte 2013

Le loyer médian des nouveaux emménagés s'élève à 11,4€/m², contre 10,5€/m² pour l'ensemble des locataires

Les niveaux de loyers varient fortement selon la date d'emménagement des locataires. Le loyer médian à la relocation s'établit à 11,4€/m², il est donc 36% plus élevé que celui des locataires installés depuis plus de 6 ans. Néanmoins, la différence de loyer entre les nouveaux emménagés et les autres occupants tend à diminuer. Les locataires ayant emménagé en 2012 et ceux ayant emménagé entre 2009 et 2011 affichent des niveaux de loyers relativement proches : respectivement 11,4€/m² et 11,0€/m². En effet les hausses de loyers pratiquées à la relocation connaissent une relative modération depuis 2009. Ce phénomène s'explique par un rééquilibrage progressif du marché et, depuis août 2012, par l'application du décret sur l'encadrement des loyers.

Encadrement des loyers/nouvelle location et renouvellement de bail dans 58 communes de Lille Métropole : Jusqu'en juillet 2012, les loyers des locataires mobiles étaient librement négociés entre bailleurs et locataires dans l'ensemble des communes de Lille Métropole. Depuis août 2012, dans 58 communes¹, le montant du loyer est encadré par un décret annuel, lors du renouvellement du bail ou d'une nouvelle location soumise à la loi du 6 juillet 1989. Les loyers à la relocation ne peuvent alors dépasser le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire révisé en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). Toutefois, des dérogations sont prévues en cas de travaux d'amélioration et/ou de loyer manifestement sous-évalué.

Loyers (€/m²) dans l'agglomération lilloise : détail par type de parc et ancienneté d'occupation

	< 1 an	1-2 ans	3-5 ans	6 ans et plus
Ensemble				
Loyer moyen	10,6	10,3	9,2	8,0
Surface habitable moyenne	59 m ²	60 m ²	70 m ²	73 m ²
1er quartile	9,5	9,0	7,7	6,7
loyer médian	11,4	11,0	9,7	8,4
3ème quartile	13,7	13,1	12,2	10,4
Nb d'enquêtes	2 353	1 038	929	912
Maisons				
Loyer moyen	8,8	8,7	7,7	7,1
Surface habitable moyenne	96 m ²	92 m ²	96 m ²	89 m ²
1er quartile	7,6	7,3	6,5	5,6
loyer médian	8,9	8,8	7,8	7,1
3ème quartile	10,4	10,4	9,0	8,8
Nb d'enquêtes	195	192	159	231
Appartements				
Loyer moyen	11,4	11,1	10,5	9,1
Surface habitable moyenne	51 m ²	50 m ²	56 m ²	61 m ²
1er quartile	10,2	9,9	9,2	7,7
loyer médian	12,0	11,7	11,2	9,7
3ème quartile	14,3	14,0	12,9	11,6
Nb d'enquêtes	2 158	1 646	779	681

Source : Observatoire des loyers de l'agglomération lilloise, collecte 2013

¹ Cartographie des communes concernée par le décret d'encadrement des loyers en annexe p°15

DISPERSION DES LOYERS

La dispersion représente la variabilité ou l'étendue des différentes valeurs que peut prendre une variable. Appliquées aux loyers, elle s'explique par le fait que le niveau au mètre carré est fonction, entre autres, des caractéristiques du logement et de son occupation, notamment la localisation, l'ancienneté du locataire, et la taille du logement. De manière générale, le loyer au m² diminue lorsque la surface du logement augmente. De même, le loyer au m² décroît avec l'ancienneté d'occupation du locataire.

Des niveaux de loyers très différenciés pour les studios

Dans l'ensemble des secteurs géographiques étudiés, la dispersion des loyers est particulièrement importante pour les studios. Cette tendance reflète l'hétérogénéité de ce type d'habitat en termes de qualité et de confort. Une offre de logements neufs de haut standing, destinés aux étudiants, s'est notamment développée dans certains secteurs attractifs de Lille et affichent des niveaux de loyers singulièrement élevés. Dans le secteur Lille Centre - St Maurice, particulièrement concerné par ce phénomène, un studio sur quatre présente un loyer supérieur à 19€/m².

Hétérogénéité des niveaux de loyers pratiqués dans certaines zones d'observation

La localisation précise du logement est un facteur déterminant dans la fixation des niveaux de loyers. L'homogénéité des secteurs d'études est donc primordiale pour fiabiliser les résultats de l'observatoire. Or, l'importante dispersion des loyers (toute typologie comprise) dans certaines zones, telles que Wazemmes Nord ou encore Fives-Hellemmes, semble révéler un relatif manque d'homogénéité. La mise en évidence de ces disparités vient confirmer le nécessaire changement de zonage prévu pour 2014.

Note de lecture des graphiques suivants:

Premier décile : 10% des loyers au m² sont situés au-dessous de ce niveau, 90% des loyers au m² sont situés au-dessus.

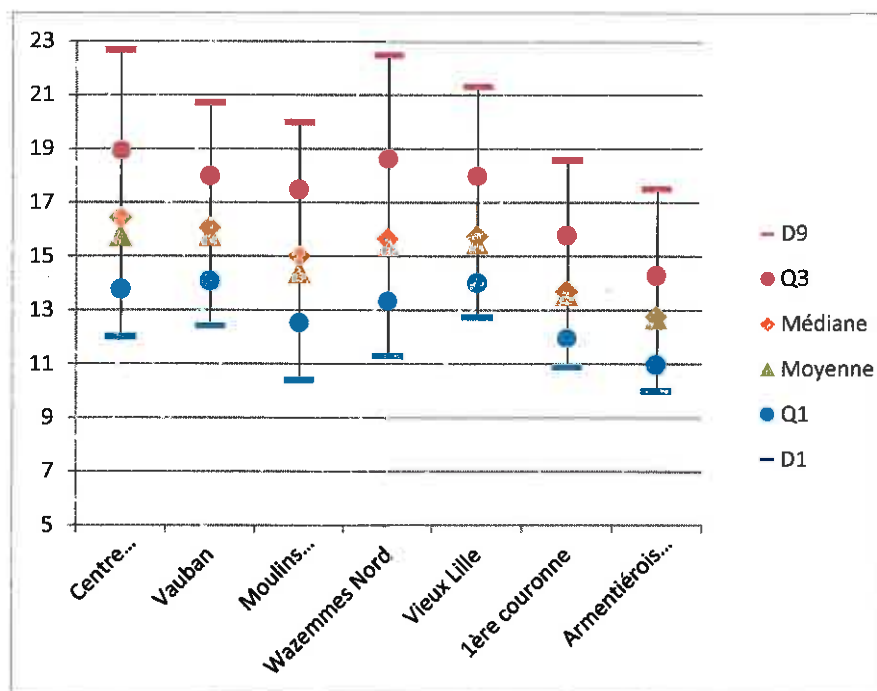
Premier quartile : 25% des loyers sont inférieurs au premier quartile.

Médiane : 50% des loyers au m² au-dessous, 50% au-dessus.

Troisième quartile : 25% des loyers sont supérieurs au troisième quartile.

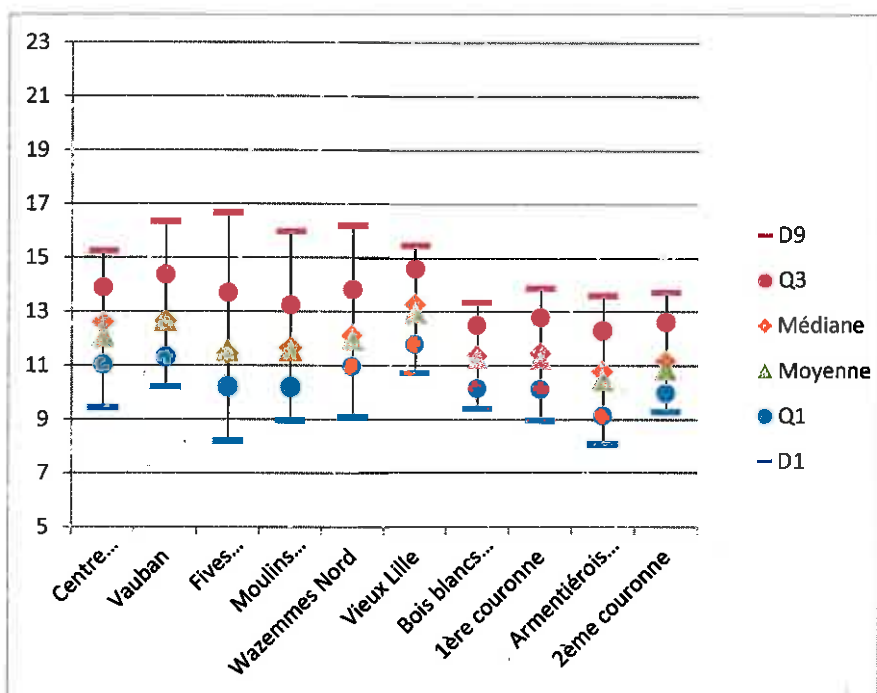
Neuvième décile : 90% des loyers au m² au-dessous, 10% des loyers au m² au-dessus.

Dispersion des loyers (€/m²) des appartements d'une pièce



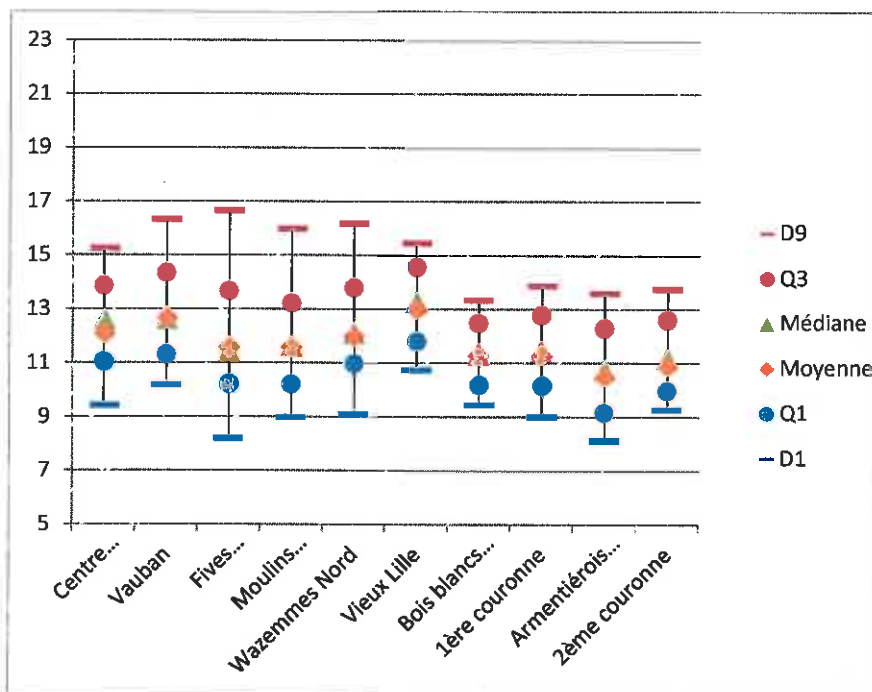
Source : Observatoire des loyers de l'agglomération lilloise, collecte 2013

Dispersion des loyers (€/m²) des appartements de deux pièces



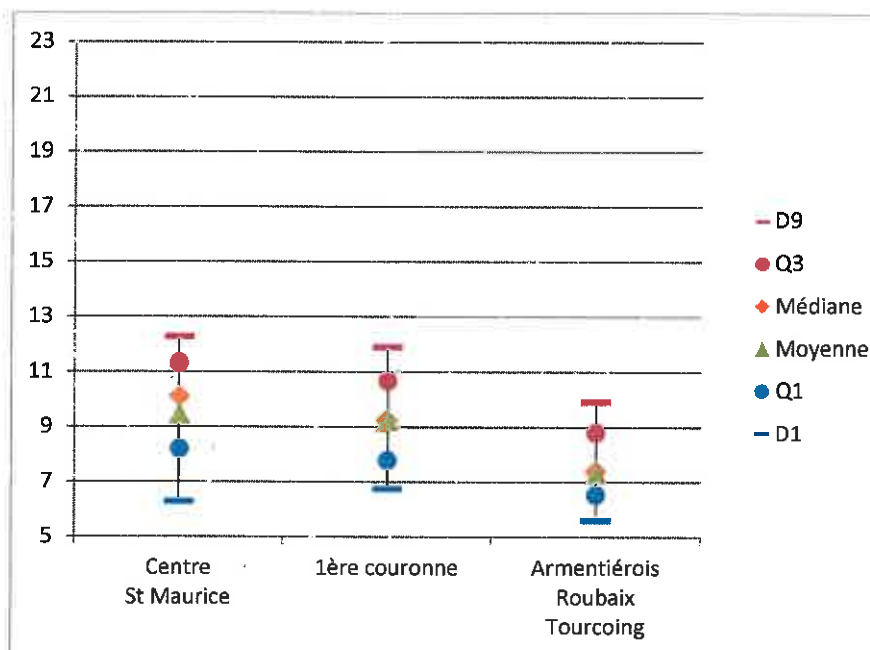
Source : Observatoire des loyers de l'agglomération lilloise, collecte 2013

Dispersion des loyers (€/m²) des appartements de trois pièces



Source : Observatoire des loyers de l'agglomération lilloise, collecte 2013

Dispersion des loyers (€/m²) des appartements de 4 pièces



Source : Observatoire des loyers de l'agglomération lilloise, collecte 2013

METHODOLOGIE

Un échantillon représentatif de l'ensemble du parc locatif privé

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé - à l'exception des logements des HLM et des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion - auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ainsi qu'auprès de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire. Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, etc.). Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau.

Un traitement statistique effectué par l'OLAP

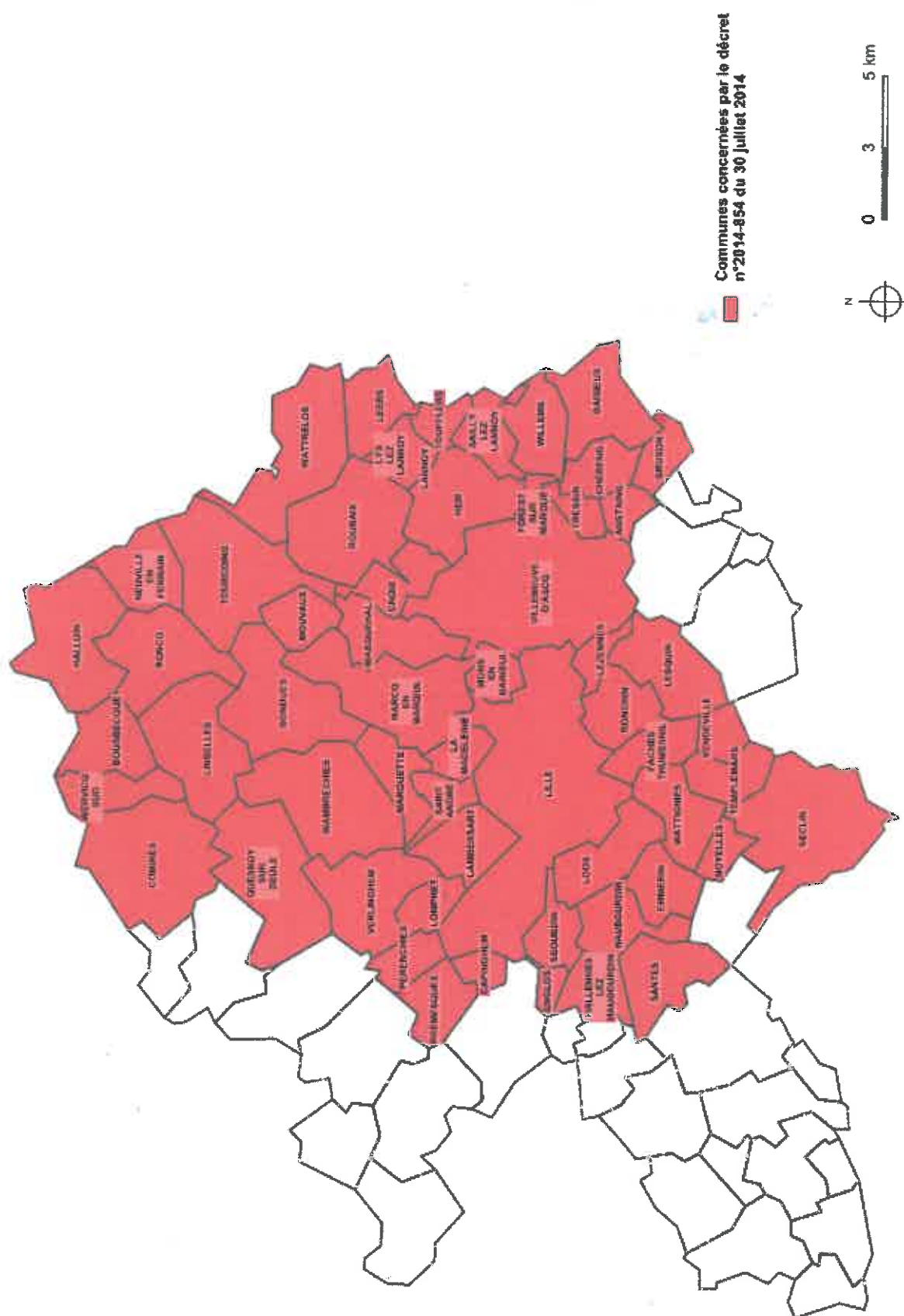
Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée par l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP), avec l'appui de l'Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL). L'OLAP garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par un comité scientifique. Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'observatoire les données ainsi redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.

Des règles de diffusion fixées par un comité scientifique

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'enquêtes servant à calculer les résultats doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée. Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 6 200 logements locatifs privés loués vides, dont 2 000 en gestion directe et 4 200 en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

L'ADIL remercie l'ensemble des partenaires ayant contribué à la structuration de l'observatoire, et tout particulièrement les agences immobilières, études notariales, communes et associations pour leur collaboration active à la collecte de données 2013.

Annexe : Les 58 communes de Lille Métropole, visées par le décret sur l'encadrement des loyers (nouvelle location et renouvellement de bail)



Cartographie réalisée par l'ADIL de Nord